

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Bebauungsplan
Nr. 131
- Fellershof -

Velbert, im Dezember 2016

**Begründung gem. § 9 (8) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 131– Fellershof -****Inhaltsverzeichnis**

| | | |
|-------------|--|-----------|
| I. | Erläuterung der Planung | 3 |
| 1. | Planungsanlass..... | 3 |
| 2. | Geltungsbereich..... | 3 |
| 3. | Bestehendes Planungsrecht/ übergeordnetes Planungsrecht | 4 |
| 4. | Bestand..... | 7 |
| 5. | Ziel und Zweck der Planung..... | 8 |
| 6. | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 7. | Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche..... | 9 |
| 8. | Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW | 10 |
| 9. | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte..... | 11 |
| 10. | Erschließung | 11 |
| 11. | Immissionen..... | 12 |
| 12. | Altablagerungen..... | 15 |
| 13. | Natur und Landschaft | 16 |
| 14. | Ver- und Entsorgung | 16 |
| 15. | Denkmalschutz und Denkmalpflege..... | 17 |
| 16. | Spielflächennachweis..... | 18 |
| 17. | Bodenordnung | 18 |
| 18. | Flächenbilanz | 18 |
| 19. | Kosten..... | 18 |
| II. | Umweltbericht | 19 |
| 1. | Einleitung | 19 |
| 2. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 28 |
| 3. | Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen..... | 49 |
| 4. | Zusätzliche Angaben..... | 54 |
| 5 | Quellenangaben | 56 |
| III. | Beteiligungsverfahren | 58 |
| 1. | Aufstellung des Planverfahrens | 58 |
| 2. | Beteiligung der Behörden | 58 |
| 2.1 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden | 58 |
| 2.2 | Beteiligung zum Planentwurf..... | 58 |
| 3. | Beteiligung der Öffentlichkeit..... | 85 |
| 3.1 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit..... | 85 |
| 3.2 | Auslegung des Planentwurfes..... | 89 |

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Die Stadt Velbert beabsichtigt landwirtschaftliche Flächen im Bereich Fellerstraße und Bonsfelder Straße einer baulichen Einwicklung zuzuführen. Es sollen ein Mischgebiet sowie Allgemeine Wohngebiete entstehen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert, in dem die Flächen mit der Neuaufstellung im Jahr 2010 größtenteils als Wohnbauflächen dargestellt sind, bildet die Rahmenbedingung für diese Entwicklung.

Mit Entwicklung dieser Flächen soll einerseits der Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden (siehe Ausführungen in Kapitel 3) und andererseits durch die Entwicklung eines Mischgebietes ein Übergang von den gewerblich genutzten Bereichen zu den geplanten und vorhandenen Wohngebieten (siehe Kapitel 5) geschaffen werden. Die Nachfrage nach Wohneigentum soll durch das Anbieten von nachfragegerechtem Wohnraum befriedigt werden und so das Abwandern aus Velbert verhindert und auch neuen Bewohnern attraktiver Wohnraum angeboten werden.

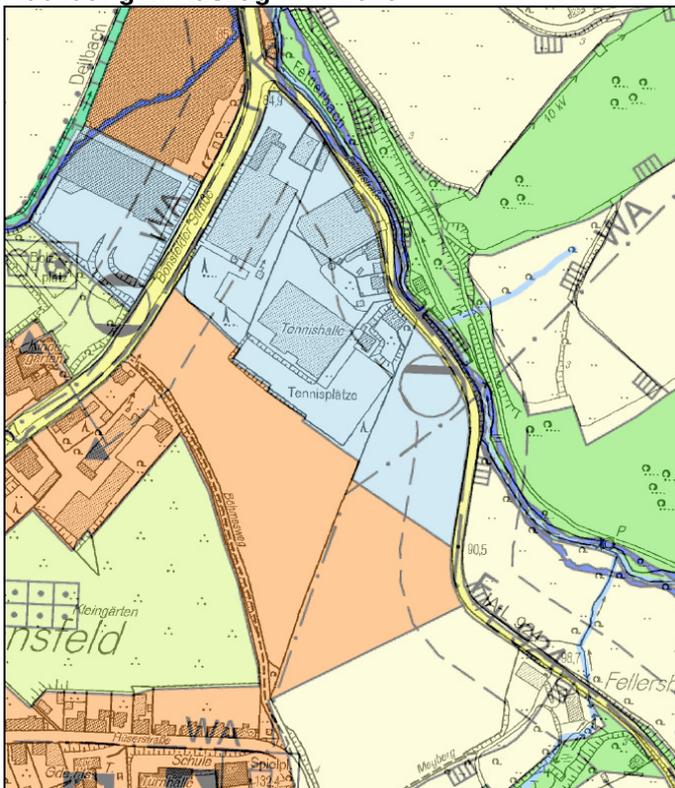
2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Velbert-Langenberg am nördlichen Rand von Bonsfeld. Nordöstlich grenzen das Felderbachtal und daran anschließend der Ortsteil Velbert-Langenberg Nierenhof an. Südlich geht das Plangebiet in den freien Landschaftsraum über. Das Plangebiet wurde gegenüber der Planung zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung verkleinert, da sich im Bereich der vorhandenen Gewerbebetriebe kein aktuelles Planerfordernis ergibt. Der gewerblich geprägte Bereich zwischen Bonsfelder Straße und Fellerstraße kann als faktisches Gewerbegebiet angesehen werden, so dass hier die städtebauliche Ordnung im Rahmen des § 34 Abs. 2 BauGB gewahrt bleibt. Somit wurde das Plangebiet auf den derzeit regelungsbedürftigen Bereich verkleinert.

Versickerungsanlage stark eingeschränkt. Die Flächen liegen zudem in großen Teilen innerhalb der Anbauverbotszone der L 924 (Fellerstraße), wo sich jedoch bereits mehrere Gebäude befinden. Hinzu kommt die Problematik der Erschließung über die Fellerstraße, die in diesem Bereich schmal ist und die Sicht durch Kurven eingeschränkt wird. Eine Anbindung der gewerblichen Flächen über die Wohnbauflächen ist aus Immissionsschutzgründen und aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Die aufgeführten Aspekte schränken die Qualität und die Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblichen Flächen stark ein. Dass der Bereich eine geringe Eignung für eine gewerbliche Entwicklung aufweist lässt sich zudem daran ablesen, dass die Flächen seit den 1970er Jahren im FNP als Gewerbeflächen ausgewiesen waren, eine gewerbliche Entwicklung jedoch nie angestoßen wurde.

Die vorliegende Planung entspricht aus den genannten Gründen derzeit nicht in vollem Umfang dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB. Deshalb erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren gem. § 8 (3) BauGB, welches die Darstellung des Bereiches mit den nicht umsetzbaren Gewerbeflächen im Nordosten des Plangebietes als Wohnbauflächen zu Ziel hat. Insgesamt sollen 9.000 qm gewerbliche Flächen in Wohnbauflächen umgewandelt werden, wovon 3.380 qm für die Regenrückhaltung benötigt werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und der Umwandlung der gewerblichen Flächen in Wohnbauflächen erfolgt die landesplanerische Abstimmung.

Abbildung 2: Auszug FNP 2020



© Geodatenbasis: Kreis Mettmann Vermessungs- und Katasteramt, ergänzt durch Stadt Velbert

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Fläche befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und ist gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Informelle Konzepte: Handlungskonzept Wohnen

Mit Beschluss vom 16.07.2013 hat der Rat der Stadt Velbert beschlossen, die Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen¹ bei der zukünftigen Wohnflächenentwicklung und Wohnraumförderung zu berücksichtigen und in Kooperation mit den Wohnungsmarktakteuren umzusetzen. Das Ziel bei der Umsetzung des Konzeptes ist eine strategische, zukunftsfähige und nachfrageorientierte Entwicklung des Wohnungsmarktes in Velbert.

Auf Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Stadt Velbert und der Entwicklung des Wohnungsangebotes wurde eine Wohnungsbedarfsprognose für die jeweiligen Wohnungsteilmärkte erstellt. Die in Velbert vorhandenen Wohnformen und Wohnqualitäten reichen gemäß den Ergebnissen der Prognose nicht aus, um die zielgruppenspezifischen Wohnwünsche befriedigen zu können. Es sind Wohnqualitäten zu schaffen, die sich an den Wohnwünschen orientieren und aus dem demographischen und gesellschaftlichen Wandel hervorgehen. Das Handlungskonzept Wohnen weist einen Bedarf von 117 Wohneinheiten pro Jahr bis 2020 und 107 Wohneinheiten pro Jahr von 2020 bis 2025 aus. Davon entfallen bis zum Jahr 2020 jährlich 67 Wohneinheiten auf das Marktsegment Eigenheime und 50 Wohneinheiten auf das Marktsegment Etagenwohnungen. In den Jahren 2020 bis 2025 besteht jährlich ein Bedarf von 62 Wohneinheiten im Marktsegment Eigenheime und 45 Wohneinheiten im Marktsegment Etagenwohnungen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Vorgaben und Erkenntnisse aus dem Handlungskonzept Wohnen umgesetzt, indem in diesen Bedarfsbereichen im Stadtteil Langenberg ein Angebot geschaffen wird. Aufgrund der bekannten aktuellen und geplanten Projekte ist nicht absehbar, dass es durch die Umsetzung der Planung zu einem Überangebot kommen wird.

Konkret werden insbesondere die Wohnungsteilmärkte „Wohneigentum“ und in geringer Anzahl „Mietwohnungsmarkt“ bedient. Bei barrierefreiem Ausbau einer Mehrfamilienhausbebauung kann auch der Teilmarkt „Wohnen im Alter“ bedient werden. Aufgrund der Nähe zum Nahversorgungsstandort und der ÖPNV-Anbindung ist der Standort an der Bonsfelder Straße grundsätzlich für das Segment „Wohnen im Alter“ geeignet.

Um die vorhandene Nachfrage nach Wohneigentum zu befriedigen und der Abwanderung entgegen zu wirken soll dieser Nachfrage mit dem vorliegenden Bebauungsplan begegnet werden. Mit dem vorliegenden Rahmenplan können ca. 65 WE im Einfamilienhaussegment und zusätzlich eine begrenzte Anzahl an Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment innerhalb des Mischgebietes realisiert werden. Die Nähe zum gegenüberliegenden Nahversorgungsbetrieb und Bildungseinrichtungen (Schule und Kindergarten) bieten gute Standortfaktoren für ältere Menschen aber auch für junge Familien mit Kindern.

Vergnügungsstättenkonzept

Das Vergnügungsstättenkonzept² wurde vom Rat der Stadt Velbert am 25.11.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen.

Anlass für die Erarbeitung einer Vergnügungsstättenkonzeption zur planungsrechtlichen Steuerung dieser Nutzungen war eine deutliche Zunahme von Vergnügungsstät-

¹ InWIS Forschung und Beratung GmbH: Handlungskonzept Wohnen, Ergebnisse aus dem Prozessjahr 2011/2012 (2013)

² Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Velbert, Dr. A-cocella Stadt- und Regionalentwicklung (Oktober 2014)

ten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros in den letzten Jahren. Im Zeitraum von 2006 bis 2012 hat sich die Anzahl der Geldspielgeräte in Spielhallen mehr als verdoppelt. Die Ansiedlung dieser Nutzungen, oftmals in bereits durch eine geringe Nutzungsintensität negativ vorgeprägten innerstädtischen Randlagen, hat dazu geführt, dass sich die städtebauliche Problematik in diesen Lagen noch verschärft hat und ein fortschreitender Trading-Down-Prozess abzulesen ist. Dieser ist gekennzeichnet durch die Verdrängung der Einzelhandelsnutzungen, Leerstände, bodenrechtliche Spannungen, eine geringe Nutzungsqualität und –intensität und eine negative Beeinträchtigung des Stadtbildes. Um eine weitere Fortschreitung des Trading-Down-Prozesses zu verhindern und städtebaulich instabile Lagen zu schützen wurde ein gesamtstädtisches Konzept zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten erarbeitet, das die Grundlage für die zukünftigen Ansiedlungsmöglichkeiten dieser Nutzungsart und die Umsetzung in die verbindliche Bauleitplanung darstellt.

Die mit dem Vergnügungsstättenkonzept verfolgten städtebaulichen Ziele sind der Schutz der Wohnnutzung, der Schutz der traditionellen Gewerbegebiete und gewerblichen Standorte, der Schutz des Stadt- und Ortsbildes, der Schutz des Bodenpreissegefüges in innerstädtischen Nebenlagen und Gewerbegebieten und der Schutz der sozialen Einrichtungen vor den von Vergnügungsstätten ausgehenden Störpotenzialen und den daraus resultierenden negativen städtebaulichen Auswirkungen sowie die Stärkung und der Erhalt der Innenstadtstrukturen durch den Schutz der Angebotsvielfalt.

Gemäß dem städtebaulichen Entwicklungskonzept sind Vergnügungsstätten nur innerhalb des abgegrenzten Bereiches der Haupteinkaufslage Friedrichstraße in den Ober- und Untergeschossen und innerhalb des abgegrenzten Bereiches entlang der Heiligenhauser Straße im Gewerbegebiet Uhlandstraße geplant. An allen weiteren Standorten im Stadtgebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig. Eine Ausnahme bilden hier Diskotheken und Festhallen für die eine Einzelfallbeurteilung unter Berücksichtigung der im Vergnügungsstättenkonzept formulierten Kriterien erfolgt. Durch die Umsetzung der Steuerungsziele des Vergnügungsstättenkonzeptes können die negativen städtebaulichen Auswirkungen der Nutzungsart Vergnügungsstätten reduziert und die Störpotenziale minimiert werden. Gleichzeitig bieten die Zulässigkeitsbereiche substanziellen Raum für diese Nutzungsart innerhalb des Stadtgebietes. Die konkrete Regelung der Zulässigkeit erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Bebauungsplan wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, in dem Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 allgemein und (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind. Da das Plangebiet nicht innerhalb eines Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungsstätten liegt, werden diese auf Grundlage der o.g. städtebaulichen Begründung gem. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen.

4. Bestand

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des Plangebietes sind mehrere gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe angesiedelt. Dort befinden sich vereinzelt Wohnhäuser an der Fellerstraße, die teilweise eine Betriebszugehörigkeit aufweisen, teilweise aber auch betriebsungebunden sind.

Im Osten und Südosten grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft des Felderbachtals an. Im Südwesten des Plangebietes befinden sich die Wohngebiete an der Hüserstraße und der Klippe. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage und im Nordwesten (im Bereich Bonsfelder Straße) eine gemischte Bebauungsstruktur. Hier befinden sich sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen, planungsrechtlich ist dieser Bereich als Mischgebiet einzuordnen. Auf der gegenüberliegenden (nordwestlichen) Seite der Bonsfelder Straße befinden sich Gewerbebetriebe, ein Lebensmittelvollsortimenter, eine Kindertagesstätte und ein Spielplatz.

Abbildung 3: Luftbild

© Hans Blossey

5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die erstmalige Erschließung und Entwicklung der Freiflächen zwischen der Bonsfelder Straße und der Fellerstraße im Langenberger Ortsteil Bonsfeld. Im Bereich der Bonsfelder Straße soll ein Mischgebiet und im hinteren, östlichen Bereich der Bonsfelder Straße bis zur Fellerstraße, ein attraktives Wohnquartier für unterschiedliche Zielgruppen entstehen.

Da der nordwestliche Bereich von gemischt genutzten Strukturen umgeben ist (Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen) soll in diesem Bereich ein Mischgebiet entstehen, welches sich in den vorhandenen Kontext aus verschiedenen Nutzungen einfügt, die Nutzungsvielfalt erhält und so dem Leitbild einer urbanen funktionsgemischten Stadtentwicklung folgt. Zusammen mit den umgebenen Misch- und Gewerbegebieten außerhalb des Plangebietes (beginnend im Westen mit dem Gewerbegebieten an der Steinbrink und der Walzenstraße, übergehend zu den Mischgebieten jenseits des Bahngleise und des Deilbachs im Bereich der Uferstraße und der Bonsfelder Straße) soll durch dieses Mischgebiet ein Übergangsbereich zu den geplanten WA-Gebieten (WA 1 – 6) im südlichen und östlichen Teil des Plangebietes und zu dem bereits vorhandenen Wohngebiet südlich des Plangebietes im Bereich der Hüserstraße entwickelt werden.

In den anschließenden WA-Gebieten sollen überwiegend verschiedene Einfamilienhaustypen (Reihen-, Doppel- und freistehende Einfamilienhäuser) realisiert werden, während in dem Mischgebiet an der Bonsfelder Straße neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment entstehen können.

Aufgrund der guten Anbindung zum öffentlichen Personennahverkehr und dem gegenüberliegenden Lebensmittelbetrieb ist der Standort auch für ältere Menschen gut geeignet. Insgesamt können im Plangebiet mehrere Wohnsegmente bedient werden.

Die Planung dient somit einerseits dem Zweck die Wohnbedürfnisse weiter Teile der Bevölkerung zu decken, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern und so die Bevölkerungsentwicklung insgesamt zu fördern. Andererseits dient sie durch die Mischgebietsausweisung der Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 8 a BauGB).

6. Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, einerseits ein Mischgebiet festzusetzen, um auf den umgebenden Bestand aus gewerblichen Betrieben aber auch Wohnnutzungen zu reagieren und andererseits im rückwärtigen Bereich der Bonsfelder Straße Wohngebiete zu entwickeln, um ein nachfragegerechtes Angebot an unterschiedlichen Einfamilienhaustypen zu schaffen.

Dementsprechend wird im Bereich der Bonsfelder Straße ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Zur Steuerung der Vergnügungsstättenentwicklung wird das Mischgebiet hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten gegliedert. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die im MI-Gebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässig wären, werden ausgeschlossen (zur städtebaulichen Begründung vgl. Kap. 3).

Für den rückwärtigen Bereich der Bonsfelder Straße bis hin zur Fellerstraße werden zur Sicherung des Planungsziels Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – 6) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da die mit diesen Nutzungen verbundenen Verkehre und Emissionen sowie Flächenbedarfe mit dem angestrebten Charakter des Gebietes nicht im Einklang stehen.

7. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Anzahl der Vollgeschosse, Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen.

Bei der Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Mischgebiet auf die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO zurückgegriffen, um künftigen Entwicklungen einen Planungsspielraum einräumen zu können. Somit wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird auf eine GRZ von 0,4 und bei der GFZ auf den leicht reduzierten Wert von 0,8 zurückgegriffen (der zulässige Höchstwert für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO beträgt 1,2). Dadurch wird der Lage der Allgemeinen Wohngebiete im Übergangsbereich zu freien Landschaft ausreichend Rechnung getragen und es lassen sich dennoch verschiedene Einfamilienhaustypen umsetzen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird für den Bereich des Mischgebietes mit der Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen gesteuert. Dadurch sollen hier, entsprechend dem breiten Nutzungsspektrum eines Mischgebietes, unterschiedliche bauliche Konzepte umsetzbar sein. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird die Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen geregelt. Dies gewährleistet zusammen mit den Maßfestsetzungen zur GRZ und GFZ eine die Ortsrandlage berücksichtigende Bebauungsdichte und -höhe.

Als Bauweise wird sowohl für das Mischgebiet als auch für die Allgemeinen Wohngebiete (1-6) die offene Bauweise festgesetzt, um eine offene, und insbesondere im Bereich der geplanten Wohnbebauung auch durchgrünte Struktur zu schaffen. Im südlichen, an den freien Landschaftsraum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauungsstruktur sicher zu stellen.

Die überbaubaren Grundstücksfläche werden mittels Baugrenzen bestimmt, die so dimensioniert sind, dass sie im Bereich des Mischgebiets auch großflächige Gebäude ermöglichen und einen größeren Planungsspielraum gewährleisten und im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete kleiner ausfallen und auf die beabsichtigte Nutzung durch verschiedene Einfamilienhaustypen ausgelegt sind.

Für die 1, 2 und 3 WA ist im städtebaulichen Entwurf eine Bebauung mit Reihenhäusern dargestellt. Im Bebauungsplanentwurf wird diese durch die Festsetzung einer offenen Bauweise ermöglicht. Die Stellplatz- und Garagenflächen sind im 1 und 2 WA zugeordnet. Aufgrund der schmalere Grundstücke können im 1 und 2 WA der Grundstücksfläche i.S.d. § 19 (3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB ausnahmsweise hinzugechnet werden.

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind Stellplätze und Garagen sowie Carports nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie die Vorgärten frei von Stellplatzanlagen bleiben.

8. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Die Bebauung im Langenberger Ortsteil Bonsfeld ist, zumindest im Bereich der Wohnbebauung, überwiegend durch Satteldächer und geneigte Dächer geprägt. Um eine Einbindung der Neubebauung in die in Bonsfeld überwiegend zu findende Bebauung zu gewährleisten, aber gleichzeitig einen hohen Gestaltungsspielraum für die Neubebauung zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan geneigte Dachformen von 10° bis maximal 45° festgesetzt.

Um eine Einheitlichkeit bei Doppelhäusern und Reihenhäusern zu gewährleisten werden eine einheitliche Dachform und -neigung bei miteinander verbundenen Hauptbaukörpern festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass miteinander verbundene Häuser in Material und Farbe einheitlich zu gestalten sind.

Zur Einheitlichkeit des neuen Wohngebietes insgesamt wird zudem eine Straßen begleitende Ausrichtung der Dachfirste (Firstständige Bebauung) durch die Festsetzung der Firstrichtung festgesetzt.

Sämtliche Dachaufbauten wie Dachgauben und solche Dachaufbauten, die sich aus der Fassade eines Gebäudes entwickeln, sowie Dacheinschnitte, dürfen in der Addition 50% der Gesamtdachlänge nicht überschreiten (im Einzelfall nicht über 5 m), wobei Dachüberstände nicht bei der Ermittlung der Dachlänge angerechnet werden dürfen. Durch diese Festsetzung soll gesichert werden, dass die Wohngebäude nicht den optischen Eindruck von drei Vollgeschossen vermitteln und eine weitgehend einheitliche Dachlandschaft sichergestellt wird.

Zur Einbindung der Wohnnutzung in das Landschaftsbild ist im Bebauungsplanentwurf eine Sichtschutzpflanzung in Form einer Hecke vorgesehen. Empfohlene Gehölzarten sind gem. landschaftspflegerischem Fachbeitrag: Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Feldahorn (*Acer campestre*), Schwarzer Holunder (*Sambucus*

nigra), Hasel (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*). Diese Festsetzung sichert einen angemessenen und moderaten Übergang vom Siedlungsbereich in die freie Landschaft. Die auf den privaten Grundstücken festgesetzten Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im Bereich der öffentlichen Parkflächen wird zur Eingrenzung und Gestaltung des aufgeweiteten Verkehrsraums im Bebauungsplan die Anpflanzung von vier Bäumen im öffentlichen Straßenverkehrsraum festgesetzt.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Hauptwasserleitung der Gelsenwasser AG. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird die Leitung in die neue Erschließungsstraße umgelegt. Im Bereich der nördlichen Wendeanlage und im südlichen Bereich, wo die Leitung Richtung Hüserstraße verläuft, erfolgt die Anbindung an den Bestand. Für die Leitung wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (6 m Schutzstreifen) zugunsten der Versorgungsträger für die Bereiche festgesetzt, in denen die Leitung nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen verläuft. Das südliche G,F,L dient zudem zur Erschließung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch die Technischen Betriebe Velbert.

Die Erschließung der Gebäude innerhalb des 2 WA sowie von zwei Wohneinheiten im 6 WA wird durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger gesichert. Zur Anbindung der nördlich gelegenen Wohnbebauung an das Versickerungsbecken ist eine Regenwasserleitung im nördlichen Bereich des 2 WA erforderlich. Für die Leitung ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingetragen. Zur fußläufigen Anbindung der Garagen- und Stellplatzanlagen verläuft in diesem Bereich auch ein Gehrecht zugunsten der Anlieger.

Im Randbereich der Versickerungsfläche verläuft ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger. Hier ist die Verlegung einer Stromleitung erforderlich. Das im Osten des Plangebietes festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger resultiert aus einer stillgelegten Ferngasleitung, die überwiegend in der Fellerstraße verläuft und in einem 8 m breiten Schutzstreifen gesichert ist.

10. Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene öffentliche Straßennetz erfolgt über die Bonsfelder Straße (L 107). Die im ersten Entwurf vorgesehene zweite Anbindung an die Fellerstraße (L 924) ist entfallen, da sich gezeigt hat, dass der Anschluss an die Fellerstraße nur mit hohem Aufwand herzustellen ist und zudem unter verkehrlichen Aspekten für die Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich ist. Zudem äußerte der Straßenbaulastträger Straßen NRW im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung Bedenken gegen eine Anbindung des Plangebietes an die L 924. Dieser ablehnenden Stellungnahme wird somit gefolgt.

Die Anbindung an die Bonsfelder Straße erfolgt gegenüber der Einfahrt des Rewe-Marktes, sodass hier ein 4-armiger Knotenpunkt entsteht. Im Rahmen des Verfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung³ erstellt, die die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes unter Berücksichtigung der zusätzlich entstehenden Verkehre betrachtet und Empfehlungen zum Ausbau des Knotenpunktes gibt. Die Berechnung des Planfalls alleinige Anbindung an die Bonsfelder Straße zeigt, dass der Verkehr bei vorfahrtsregulierten

³ Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 131 Fellershof: PTV Group (Juli 2015)

Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden kann. Aus Gründen der Verkehrssicherheit (Zunahme von Fuß- und Radverkehr, Anbindung des Spielplatzes und der ÖPNV-Haltestelle) wird vom Gutachter an der Bonsfelder Straße ein signalisierter Knotenpunkt empfohlen.

Im Planverfahren wurde die Errichtung eines Kreisverkehrs an der Bonsfelder Straße geprüft. Die Errichtung wäre verkehrstechnisch nur unter Inanspruchnahme privater Grundstücke möglich, sodass diese Lösung aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zum Tragen kommt.

11. Immissionen

Für das Plangebiet Fellershof wurden zwei Emissionsarten gutachterlich überprüft. Zum einen Lärmemissionen (Verkehrs- und Gewerbelärm) und zum anderen Geruchsemissionen.

Geruch

Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen, dass die Behörde im Rahmen einer Begehung des benachbarten Gewerbegebietes Geruchsemissionen wahrgenommen hätte, welche von den dort ansässigen Firmen bzw. den von ihnen betriebenen Lackieranlagen ausgehen würden.

Aufgrund dieser Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde eine gutachterliche Untersuchung zur Ermittlung der Geruchssituation (Geruchsimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 131 Fellershof – in Velbert, uppenkamp und partner – Sachverständige für Immissionsschutz vom 30.11.2016) beauftragt, um zu ermitteln, ob das geplante Wohngebiet mit den bestehenden Gewerbebetrieben auch unter Geruchsimmissionsschutz Gesichtspunkten verträglich ist.

Da die Untere Immissionsschutzbehörde auf telefonische Rücksprache hin den konkreten Verursacher der von ihr bei einer Ortsbegehung wahrgenommenen Gerüche nicht benennen konnte, hat die gutachterliche Untersuchung die im angrenzenden Umfeld vorhandenen Betriebe in ihre Untersuchung einbezogen. Bei diesen Betrieben handelt es sich um die Betriebe Spitznas Maschinenfabrik GmbH (Hydraulik, Maschinenbau, Werkzeugbau), Karosseriefachbetrieb Ortmüller (Karosseriewerkstatt für Kfz, Autolackiererei), Firma U&U EXPO (Messebau, Konzeption, Entwicklung und Umsetzung von Messeständen), Meding Holzbau GmbH (Zimmereiarbeiten, Herstellung und Errichtung von Gebäudeteilen in Fertigbauweise), REWE-Markt, Schreinerei Kleinkauf (Tischlerei für Möbel, Fenster und Türen) und die Firma K & K Oberflächentechnik (Oberflächenveredlung, Pulverbeschichtung).

Nach Auswertung der Bauakten und der Besichtigung der Örtlichkeit wurden von dem Gutachter als geruchsemittierende Anlagen bzw. Betriebe die Firma Ortmüller sowie die Spitznas Maschinenfabrik GmbH identifiziert. Beide Betriebe betreiben Lackieranlagen. Weitere relevante Geruchsemittenten im Umfeld des Bebauungsplangebietes wurden von dem Gutachter nicht festgestellt.

Als Ergebnis der im Gutachten durchgeführten Ausbreitungsberechnung ist festzuhalten, dass die durch die Anlagen verursachte Geruchsbelastung auf der höchstbelasteten Beurteilungsfläche im Gebiet des Bebauungsplanes in der gerundeten Kenngröße maximal 4 % der Jahresstunden beträgt. Dieser Wert wurde unter einem konservativen Ansatz erzielt. Da im Umfeld keine weiteren Geruchsemittenten festgestellt wurden, kann somit davon ausgegangen werden, dass die Immissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) im Bereich der geplanten Bebauung des Bebauungsplans Nr. 131 – Fellershof – eingehalten werden. Selbst bei Verdoppelung der prognostizierten

Werte lägen die Geruchshäufigkeiten auf den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Bereich des Bebauungsplans immer noch unterhalb des in der GIRL festgelegten Immissionswertes von 10 % (relative Häufigkeit der Geruchsstunden)

Erst bei Überschreitung des Immissionswertes von 0,10 bzw. 10% für Wohn- und Mischgebiete ist die Geruchsmission als erhebliche Belästigung und somit als schädliche Umwelteinwirkung zu werten.

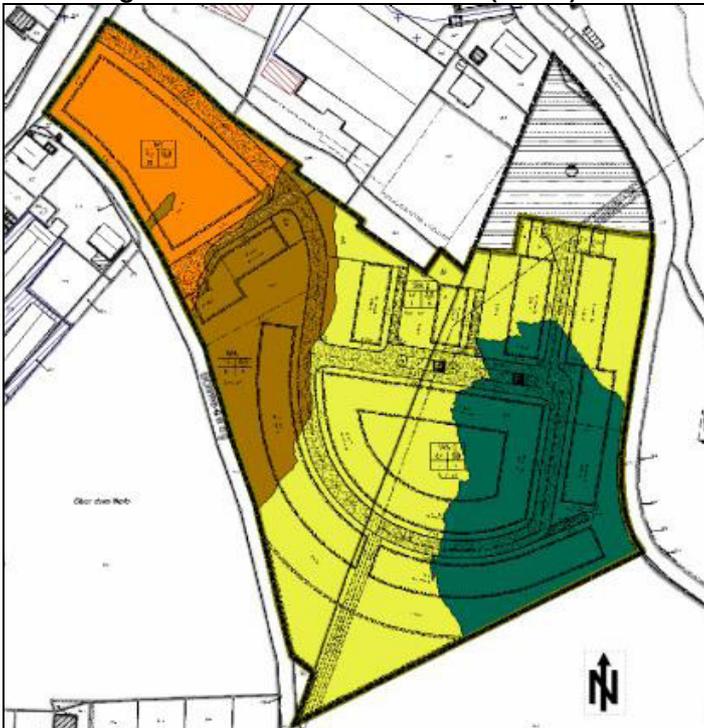
Somit führt das Gutachten den von der Unteren Immissionsschutzbehörde geforderten Nachweis, dass die Immissionswerte der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete im Bebauungsplangebiet eingehalten werden. Weitere Informationen zur Geruchsmissionsprognose können dem Immissionsschutz-Gutachten von uppenkamp und partner, welches dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, entnommen werden.

Lärm

Im Plangebiet Fellershof sind zwei Lärmarten zu berücksichtigen. Der Verkehrslärm von der Bonsfelder Straße und der Fellerstraße sowie der Planstraße innerhalb des Gebietes und der Gewerbelärm der angrenzenden gewerblichen Nutzungen. Da die Tennisanlagen aufgegeben wurden, ist der Sportlärm im Planverfahren nicht mehr zu berücksichtigen.

Das Ingenieurbüro Andreas Rehm wurde mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung⁴ beauftragt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Gebietstypen entsprechen in ihrer räumlichen Ausdehnung den Untersuchungsergebnissen des schalltechnischen Gutachtens für Gewerbelärm.

Abbildung 4: Lärmkarte Gewerbelärm (2. OG)



Quelle: schalltechnische Untersuchung Ing.-Büro Rehm

⁴ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 131 Fellershof, Ingenieurbüro Andreas Rehm, Haan 11.03.2016.

Gewerbelärm

Die Beurteilung des Gewerbelärms erfolgt nach der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm). Die Immissions-Richtwerte nach TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete betragen 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts⁵. Die Richtwerte sind durch alle Gewerbebetriebe gemeinsam einzuhalten⁶.

Nördlich des Plangebietes befinden sich die Gewerbebetriebe Spitznas Maschinenfabrik GmbH, Karosseriefachbetrieb Ortmüller (ehemals Karosseriebau Meyer & Bohl OHG) und Meding Holzbau. Die ehemalige Tennishalle wird von der Firma U&U Expo GmbH genutzt. Westlich und südwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der REWE Markt Bonsfelder Straße 71, die Schreinerei Kleinkauf und ein Metall verarbeitender Betrieb K & K Technik.

Die Gewerbebetriebe wurden entweder mit den üblichen Geräuschemissionsansätzen, oder mit Geräuschemissionsansätzen, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an der angrenzenden Wohnbebauung gewährleisten, berücksichtigt. Zusätzlich wurden an einigen Betrieben Geräuschemissionsmessungen durchgeführt und Gespräche mit den Betriebsinhabern geführt. Die genauen Annahmen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Ergebnis der Betrachtung des Gewerbelärms ist, dass im gesamten Plangebiet die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden. Eine Einschränkung der gewerblichen Betriebe durch die neue Wohnbebauung besteht nicht, da diese in ihrer Entwicklung bereits durch die bestehenden Wohngebäude (s. Kap. 4 Bestand) eingeschränkt sind.

Verkehrslärm

Die Beurteilung des Verkehrslärms erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 Teil 1. Die Schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 für Allgemeine Wohngebiete betragen 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts, für Mischgebiete 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts.

Zur Ermittlung des Verkehrslärms von der Bonsfelder Straße wurde am 15.10.2013 eine Verkehrszählung durchgeführt. Zur Berücksichtigung zukünftiger Verkehrsentwicklungen erfolgt auf die Verkehrszahlen ein pauschaler Zuschlag von 10%. Für die Bonsfelder Straße sind im Bereich des Plangebietes von 10.791 Kfz/ Tag zu berücksichtigen, für die Fellerstraße 1.526 Kfz/Tag auf. Die Planstraße wurde mit 500 Kfz/ Tag berücksichtigt. Dieser Wert liegt über der im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung ermittelten maximal induzierten Verkehrsmenge für 90 Wohneinheiten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 für Mischgebiete werden im direkten Bereich an der Bonsfelder Straße überschritten. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ergeben sich nur geringfügige Überschreitungen im östlichen Bereich. Der durch das BVerwG genannte Schwellenwert von tags/nachts 60/70 dB (A) wird im gesamten Plangebiet nicht überschritten.

⁵ Für Tageszeiten mit besonderem Ruhebedürfnis (06:00 bis 07:00 und 20:00 bis 22:00 Uhr) ist auf die in dieser Zeit einwirkenden Geräuschemissionen ein Zuschlag von 6 dB zu berücksichtigen.

⁶ Bei der Beurteilung des Gewerbelärms ist zu beachten, dass bei Ausweisung neuer Wohngebiete eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte, wie z.B. bei Gemengelage, nicht möglich ist. Sollte es nach Fertigstellung des Wohngebietes zu Immissionsrichtwert-Überschreitungen durch Gewerbebetriebe kommen, führt dies zu Schallschutzmaßnahmen zu Lasten der Gewerbetreibenden.

Abbildung 5: Lärmkarte Verkehrslärm

Quelle: schalltechnische Untersuchung Ing.-Büro Andreas Rehm

Im Mischgebiet werden zum Schutz vor Verkehrslärm Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 festgesetzt. Im vorderen Bereich ist die Festsetzung des Lärmpegelbereichs IV erforderlich, im hinteren Bereich des Mischgebietes der Lärmpegelbereich III. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nicht erforderlich. Es bestehen die Anforderungen an den Lärmpegelbereich II. Die Anforderung an die akustische Qualität der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ist dabei so gering, dass die Einhaltung der Anforderungen bei Neubauten gegeben ist.

Innerhalb des Nachtzeitraums sind in einigen Bereichen Beurteilungspegel von nachts größer 45 dB (A) zu erwarten. In diesen Bereichen sind entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt: An den Fassaden, die in Richtung der mit III gekennzeichneten Baugrenzen liegen sind Schlafräume und solche, die zum Schlafen genutzt werden können, mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten. Durch diese Festsetzung ist eine ausreichende Nachtruhe gewährleistet.

12. Altablagerungen

Auf den für eine Wohnnutzung vorgesehenen Flächen befinden sich keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen.

Außerhalb des Plangebietes, im Bereich des Gewerbegebietes an der Fellerstraße, befindet sich die Altlastenverdachtsfläche 7993/18 Ve. Die Fläche ist im Altlastenkataster des Kreises Mettmann zeichnerisch gekennzeichnet. Nähere Erläuterungen zum Grund der Darstellung werden nicht getroffen. Aufgrund der räumlichen Entfernung bestehen keine Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung.

Im vorderen bzw. westlichen Teilbereich an der Bonsfelder Straße befindet sich eine Altablagerungsfläche, die im informellen Altablagerungsverzeichnis des Kreises Mettmann mit der Nummer 37092_5Ve geführt wird. Im Falle von baurechtlichen Genehmigungsverfahren, sowie im Vorfeld von Eingriffen in den Boden bzw. den Untergrund in diesem Bereich wird empfohlen, die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

13. Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Durch die Planung werden Flächen erstmalig einer Bebauung zugeführt und versiegelt. Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erarbeitet (der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigefügt). Der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelte Kompensationsbedarf für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird durch das Anpflanzen eines flächigen Gehölzverbundes innerhalb des Plangebietes auf einer Fläche von ca. 2.300 qm, sowie über das Ökokonto der Stadt Velbert/ der Technischen Betriebe Velbert AöR (85.376 Ökopunkte) ausgeglichen.

Um das Neubaugebiet landschaftsgerecht in die Umgebung einzubinden bildet im südlichen Bereich, der den Übergang zur freien Landschaft darstellt, eine Gehölz- bzw. Heckenpflanzung einen neuen Ortsrand. So wird ein sanfter Übergang zwischen besiedeltem Bereich und freier Landschaft planungsrechtlich gesichert.

Die Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgt mit der Erstellung des Umweltberichts (siehe Abschnitt II Umweltbericht der Begründung).

Durch die Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung gemäß der Handlungsempfehlung Artenschutz in der Bauleitplanung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW wurde ermittelt, ob durch die beabsichtigte Planung artenschutzrechtliche Belange berührt sind.

Als Ergebnis der abschließenden Artenschutzvorprüfung (ASP Stufe 1) ist festzuhalten, dass mit dem geplanten Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Die Durchführung der Artenschutzprüfung Stufe 2 (vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände / Art-für-Art-Betrachtung) ist nicht erforderlich.

Die Details der Artenschutzvorprüfung (ASP Stufe 1) können dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büros Ökoplan (Essen, März 2016) entnommen werden, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist.

14. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser soll über die bestehende Kanalisation in der Feller- und der Bonsfelder Straße entsorgt werden. In der Fellerstraße sind zwei Haltungen für den Anschluss herzustellen.

Gemäß § 51a (1) LWG NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Die Entwässerung des Plangebietes ist daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Die Ergebnisse einer Bodenuntersuchung aus dem Jahr 2009⁷, die auf Teilbereichen der Entwicklungsfläche durchgeführt wurde, geben Anlass zu der Vermutung, dass eine dezentrale Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der Hanglage nicht möglich ist.

⁷ Bodenuntersuchung auf der Freifläche südl. Fa Spitznas: SANTEC Fuchs Sanierungstechnologie GmbH (2009)

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein hydrogeologisches Gutachten⁸ erstellt, das Aussagen zu der möglichen Entwässerung des Plangebietes trifft.

Zur Überprüfung der Möglichkeiten einer zentralen Versickerung wurden Rammkernsondierungen und Schürfe in einem ca. 2.500 qm großen Prüffeld für eine zentrale Versickerungsanlage am Geländetiefpunkt an der Fellerstraße und ergänzend ein Schurf am westlichen Geländetiefpunkt an der Bonsfelder Straße durchgeführt. Die Auswertung der Sickerversuche ergab, dass eine Versickerung im Bereich an der Fellerstraße möglich ist. Aufgrund des einzuhaltenden Grundwasserflurabstandes kann das Sickerbecken nur eine geringe Einstautiefe aufweisen. Im Bereich an der Bonsfelder Straße ist eine Versickerung nicht möglich.

Für die Flächen die nicht in die zentrale Versickerungsanlage entwässern können, ist ein Regenwasserkanal zum Deilbach zu führen und dort zusammen mit dem Regenwasser der geplanten Bebauung auf dem Sportplatz Uferstraße einzuleiten.

Für die Dimensionierung der Versickerungsmulde wurde ein Versiegelungsgrad von 65% angesetzt (ca. 25.805 qm versiegelte Fläche bei 42.000 qm Einzugsbereich). Die Berechnung erfolgt auf Basis einer 5-jährigen Regenspende. Als nutzbare Sickerfläche wurden 2.300 qm betrachtet, da Abzüge für randliche bauliche Maßnahmen am zentralen Versickerungsstandort zu erwarten sind. Auf Grundlage dieser Rahmenbedingungen wurde eine Einstauhöhe von 0,23 m bemessen. Im Ergebnis sind demnach 2.500 qm Fläche für die zentrale Versickerung vorzuhalten.

Im Bereich des Prüfstandortes an der Fellerstraße kann das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet zentral über eine Mulde versickert werden. Die erforderliche Mulde weist bei einer Fläche von 2.300 qm eine Tiefe von 0,3 m auf.

Für die bereits bebauten, an das bestehende Kanalsystem angeschlossenen Grundstücke erfolgt keine Änderung der Entwässerungssituation.

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Hauptabwasserleitung der Gelsenwasser AG. Diese wird in die neue Erschließungsstraße verlegt und versorgt das Plangebiet mit Frischwasser.

Für die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Telekommunikation können Versorgungsleitungen in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlegt werden. Es erfolgt eine Anbindung an die bestehenden Netze in der Bonsfelder Straße, der Fellerstraße und im Böhmesweg. Für die Erschließung des Plangebietes mit Strom ist die Errichtung von drei Kabelverteilerschränken innerhalb des Plangebietes notwendig, diese können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

15. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Planungen nicht berührt, da keine Objekte, die dem Schutz oder der Pflege unterliegen im Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung vorhanden sind. Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

⁸ Hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 131 – Fellershof -: SANTEC Fuchs Sanierungstechnologie GmbH (Mai 2015).

16. Spielflächennachweis

In unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet befindet sich der Spielplatz an der Bonsfelder Straße. Im Rahmen der Anbindung des Plangebietes ist sicherzustellen, dass eine verkehrssichere Straßenquerung für Kinder ermöglicht wird.

Zudem befindet sich südwestlich angrenzend der Spielplatz an der Schule Hüserstraße. Dieser ist aus dem Plangebiet über eine fußläufige Anbindung an den Böhmesweg erreichbar. Aufgrund der geplanten Bebauungsstruktur mit verschiedenen Einfamilienhaustypen kann der Bedarf an Spielflächen für Kleinkinder im Plangebiet grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück gedeckt werden.

17. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind zurzeit nicht erkennbar, da die für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücke im Eigentum der Stadt Velbert stehen.

18. Flächenbilanz

Netto Grundstücksflächen

Wohnbauflächen 24.939 m²

Mischgebiet 4.549 m²

Erschließung

Straße 6.264 m²

Versickerungsfläche 3.382 m²

Ausgleichsfläche 2.339 m²

Flächen gesamt 41.473 m²

19. Kosten

Kosten ergeben sich durch Erschließungsanlagen, Planungs- und Gutachterkosten sowie Ausgleichsmaßnahmen. Auf Grundlage der bisherigen Planungsvarianten wurden noch keine detaillierten Kosten ermittelt.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Velbert beabsichtigt die Schaffung eines Wohn- und eines Mischgebietes an der Stadtgrenze zu Hattingen. Zur planrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131 „Fellershof“ geplant.

Gemäß Regionalplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF 2000, Stand der Fortschreibung: 11/2009).

Der Flächennutzungsplan der STADT VELBERT (2010, Stand April 2015) stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ und als „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht innerhalb des künftigen Geltungsbereiches nicht (STADT VELBERT o.J.).

1.2 Rechtliche Grundlagen

- Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Grundlage für die Erstellung des Umweltberichtes bildet dabei der § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, in dem die Vorgaben zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, dargestellt sind. Inhalt und Form des Umweltberichtes werden geregelt in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.
- Der vorliegende Umweltbericht dokumentiert auf der Grundlage des derzeitigen Planungsstandes das umweltrelevante Abwägungsmaterial. Er stellt die umweltrelevanten Aspekte der Planung umfassend und systematisch dar, sodass die Belange der betroffenen Schutzgüter in der Abwägung berücksichtigt werden können.
- Seit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in den Jahren 2007 und 2009 müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum (in NRW: planungsrelevante Arten) einem bis zu dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird. Eine Artenschutzprüfung wurde bereits erarbeitet (ÖKOPLAN 2016).

1.3 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131 liegt im nördlichen Teil von Velbert-Langenberg, nahe der Stadtgrenze zu Hattingen. Er wird im Nordwesten von der

Bonsfelder Straße (L924), im Nordosten von einem Gewerbe-/Mischgebiet an der Fellerstraße und im Südwesten von einem kleinen Fußweg begrenzt. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an eine Ackerfläche im Umfeld des Fellerhofes, einer denkmalgeschützten alten Hofanlage im Felderbachtal. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von rund 4,1 ha auf.



Abb. 1: Lage und Umfeld des Plangebietes (aus: TIM-online NRW)

1.4 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist die erstmalige Erschließung und Entwicklung der Freifläche zwischen Bonsfelder und Fellerstraße im Langenberger Ortsteil Bonsfeld⁹. Im Bereich der Bonsfelder Straße soll ein Mischgebiet und im südlichen Bereich des Geltungsbereiches ein attraktives Wohngebiet für unterschiedliche Zielgruppen entstehen. Folgende Festsetzungen sind geplant:

- Allgemeines Wohngebiet (WA 1-6; GRZ 0,4);
- Mischgebiet (GRZ 0,6);
- Straßenverkehrsflächen;
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung;
- Öffentliche Parkflächen;
- Flächen für Versorgungsanlagen (Abwasser); Versickerung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen;
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen (STADT VELBERT 2016).

Insgesamt sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes rund 65 Wohneinheiten geplant; die Festsetzungen ermöglichen die Errichtung von Reihen-, Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern. Im äußersten Südwesten ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen; die geplante Versickerungsfläche liegt an der Fellerstraße.

Die Festsetzung des Mischgebietes führt die Bestandssituation entlang der Bonsfelder Straße, die von Gewerbe- und Mischgebieten geprägt ist, konsequent fort und gewährleistet einen Übergang von der Bestandsbebauung zu den geplanten Wohngebieten im Süden des Geltungsbereiches.

⁹ Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Vorgaben und Erkenntnisse aus dem Handlungskonzept Wohnen (INWIS 2013) umgesetzt, indem in diesen Bedarfsbereichen im Stadtteil Langenberg ein Angebot geschaffen wird. Aufgrund der bekannten aktuellen und geplanten Projekte ist nicht absehbar, dass es durch die Umsetzung der Planung zu einem Überangebot kommen wird.

Die Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen werden – gemäß des Ratsbeschlusses der Stadt Velbert vom 16.07.2013 - bei künftigen Wohnflächenentwicklungen und Wohnraumförderungen berücksichtigt und in Kooperation mit den Wohnungsmarktakteuren umgesetzt. Das Ziel bei der Umsetzung des Konzeptes ist eine strategische, zukunftsfähige und nachfrageorientierte Entwicklung des Wohnungsmarktes in Velbert (STADT VELBERT 2016).

Die Erschließung des B-Plangebietes erfolgt ringförmig von der Bonsfelder Straße aus; einzelne Baufelder werden über abgehende Stichstraßen erschlossen. Für das Planvorhaben ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von maximal 430 KFZ-Fahrten pro Tag prognostiziert (PTV 2015).

Durch die geplante Erschließung des Plangebietes entsteht in - Verbindung mit der bestehenden Erschließung des REWE-Marktes an der Bonsfelder Straße - ein vierarmiger Knotenpunkt; der mit einer Regelung über eine Lichtsignalanlage ausgestattet werden soll. Gemäß der vorliegenden Verkehrsuntersuchung (PTV-Group 2015) ist der Knotenpunkt auch ohne Lichtsignalanlage als ausreichend leistungsfähig einzustufen; die Signalisierung dient hauptsächlich der Verkehrssicherung für den querenden Fuß- und Radwegeverkehr.

Tab. 1: Geplante Festsetzungen B-Plan Nr. 131 "Fellershof"

| Art der Festsetzung | Flächengröße* |
|---|--|
| Allgemeines Wohngebiet (WA1-6, GRZ0,4)* (- überbaubare Fläche) (- Grundstücke/ Gärten) | 24.939 m ² (14.964 m ²) (9.975 m ²) |
| Mischgebiet (MI, GRZ 0,6)** (- überbaubare Fläche) (- Grünfläche) | 4.549 m ² (3.639 m ²) (910 m ²) |
| Straßenverkehrsfläche (öffentliche und private Straßenverkehrsfläche, öffentl. Parkfläche) | 6.264 m ² |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft | 2.339 m ² |
| Flächen für die Wasserwirtschaft (Versickerung) | 3.382 m ² |
| Gesamtfläche | 41.473 m² |

* Überschreitung gemäß BauNV möglich, daher angerechnet mit GRZ 0,6

** Überschreitung gemäß BauNV möglich, daher angerechnet mit GRZ 0,8

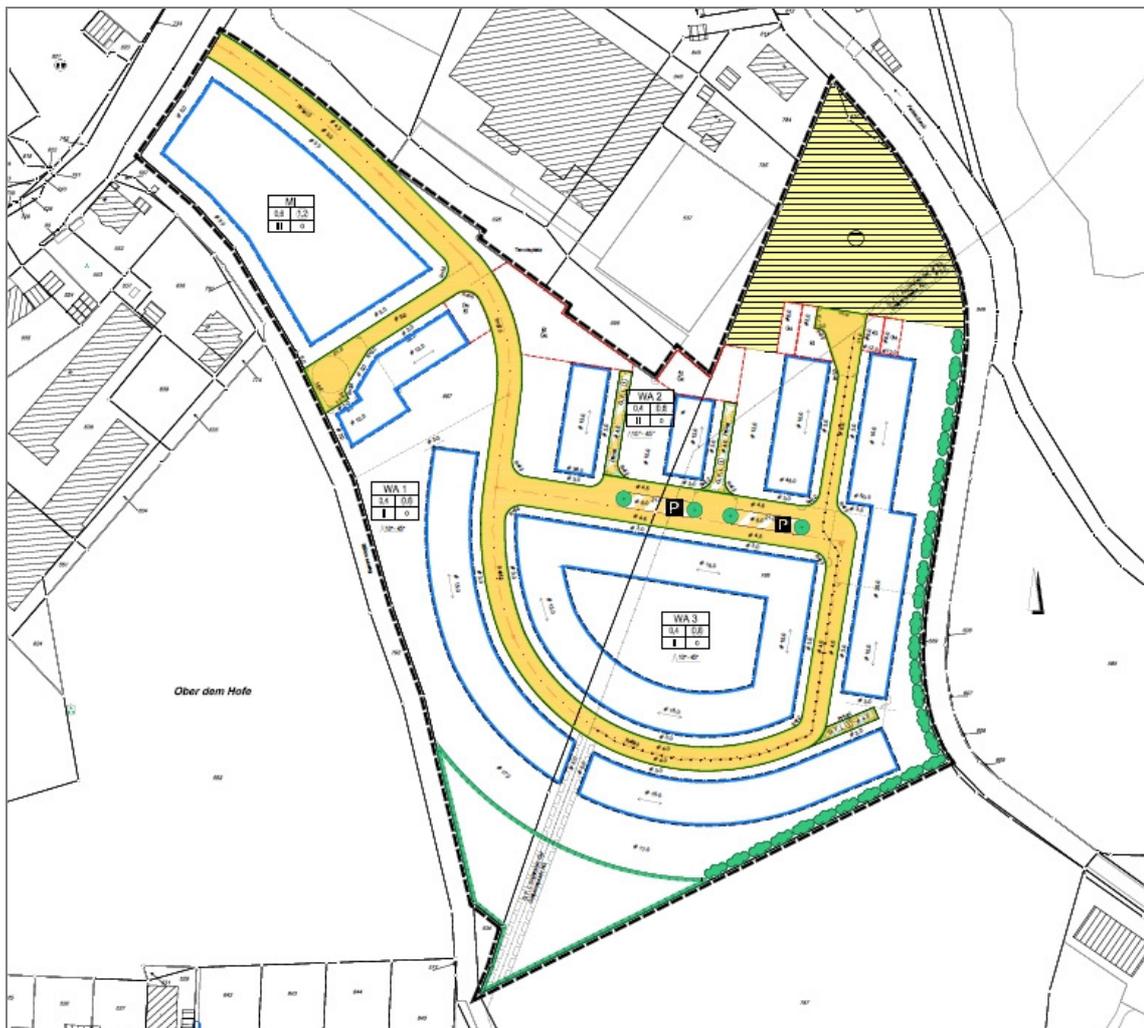


Abb. 2: B-Planentwurf (STADT VELBERT, Planausschnitt - Stand März 2016)

1.5 Darstellung der in Fachgesetzen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

1.6

Tab. 1: Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen

| Schutzgut | Quelle | Grundsätze und Zielaussagen |
|--|--|---|
| Menschen | Baugesetzbuch (BauGB) | Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bzw. umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. |
| | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) | Natur und Landschaft sind als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen; zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft sind geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen. |
| | Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen | Schutz u. a. des Menschen vor schädlichen Umweltauswirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Aufstellung von Luftreinhalteplänen (§47 Abs. 1 BImSchG) Festlegung von Luftqualitätsstandards und Emissionshöchst-mengen (39. BImSchV) |
| | Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) | Definition und Festlegung von Luftqualitätszielen Vermeidung, Verhütung oder Verringerung schädlicher Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt insgesamt. |
| | Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) | Schutz und Vorsorge der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen. |
| | Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) | Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. |
| | DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" | ausreichender Schallschutz als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung, Verringerung insbes. am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung. |
| Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt | Baugesetzbuch (BauGB) | Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes u. d. Landschaftspflege, insbes. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i. S. des BNatSchG zu berücksichtigen. |
| | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) | Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind insbes. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschl. ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen, Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten. |

Tab. 1: Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen (Forts.)

| Schutzgut | Quelle | Zielaussage |
|---------------------|--|---|
| Boden | Baugesetzbuch (BauGB) („Bodenschutzklausel“) | Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung u. a. Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. |
| | Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) | Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, u. a. Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten. Schutz des Bodens und Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen. |
| | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) | Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. |
| Wasser | Wasserhaushaltsgesetz (WHG) | Zur Reinhaltung des Grundwassers dürfen Stoffe nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Verbot von baulichen Eingriffen in Überschwemmungsbereiche |
| | Landeswassergesetz (LWG) | Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und sparsame Verwendung des Wassers. |
| | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) | Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch Bewahren der Gewässer vor Beeinträchtigungen und Erhalt ihrer natürlichen Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen. |
| Luft / Klima | Baugesetzbuch (BauGB) | Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen. Insbesondere sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Zudem ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. |
| | Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) | Schutz u. a. der Atmosphäre vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). |
| | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) | Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbes. für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen. |
| | Technische Anleitung zum Reinhalten der Luft (TA Luft) | Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt. |

Tab. 1: Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen (Forts.)

| Schutzgut | Quelle | Zielaussage |
|---------------------------------------|---|--|
| Landschaft | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) | Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich u. a. zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. |
| | Baugesetzbuch (BauGB) | Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | Baugesetzbuch (BauGB) | Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. |
| | Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG) | Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Umgebungsschutz von Denkmälern |

1.6 Naturschutzfachliche Vorgaben

FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Im Umfeld des Plangebietes - insbesondere im Bereich des Felderbaches sowie südöstlich des Fellerhofes - sind jedoch gesetzlich geschützte Biotope vorhanden (LANUV o. J.).

Das Plangebiet liegt innerhalb des sonstigen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes (LP) für den Kreis Mettmann (2012), weitere Festsetzungen trifft der LP hier jedoch nicht. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes liegen das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Niederbergisches Hügelland“ (C 2.3.11) und das Naturschutzgebiet (NSG) „Felderbachtal“ (C2.2-3).

Das Plangebiet liegt innerhalb des sonstigen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes (LP) für den Kreis Mettmann (2012a) und berührt hier das Entwicklungsziel Nr. C 1.6.2 "temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Aufstellung eines aus dem rechtskräftigen oder aus dem in Neuaufrichtung befindlichen und landesplanerisch abgestimmten Flächennutzungsplan abgeleiteten Bebauungsplanes", weitere Festsetzungen trifft der LP an dieser Stelle jedoch nicht.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes liegen das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Niederbergisches Hügelland“ (C 2.3.11) und das Naturschutzgebiet (NSG) „Felderbachtal“ (C2.2-3). Das großflächige LSG umfasst die Hang- und Hochflächen des Berglandes im Nordosten von Velbert. Die Rücken, Kuppen und Steilhänge zeichnen sich durch einen regen Wechsel zwischen Acker-, Grünland- und Waldnutzung aus. Aufgrund der ausgeprägten Reliefform, des vielfältigen Nutzungswechsel und des damit verbundenen abwechslungsreichen Landschaftsbildes eignet sich der Bereich bestens für die Naherholung im Umfeld der Ballungsräume Rhein/ Ruhr und Wupper. Dement-

sprechend erfolgte die Festsetzung zur Erhaltung sowie aufgrund der landschaftlichen Vielfalt und der vielfältigen Erholungsmöglichkeiten.

Das NSG „Felderbach“ stellt einen natürlichen Bachlauf mit stark ausgeprägten Mäandern und bachbegleitenden Ufergehölzen sowie die zugehörigen Aueflächen unter Schutz; die Aue ist vorwiegend durch feuchtes oder nasses Grünland geprägt. Die Festsetzung des NSG erfolgte zur Erhaltung des Bachlaufes und der angrenzenden wertvollen Lebensräume sowie aufgrund der Eigenart und Schönheit des Tales.

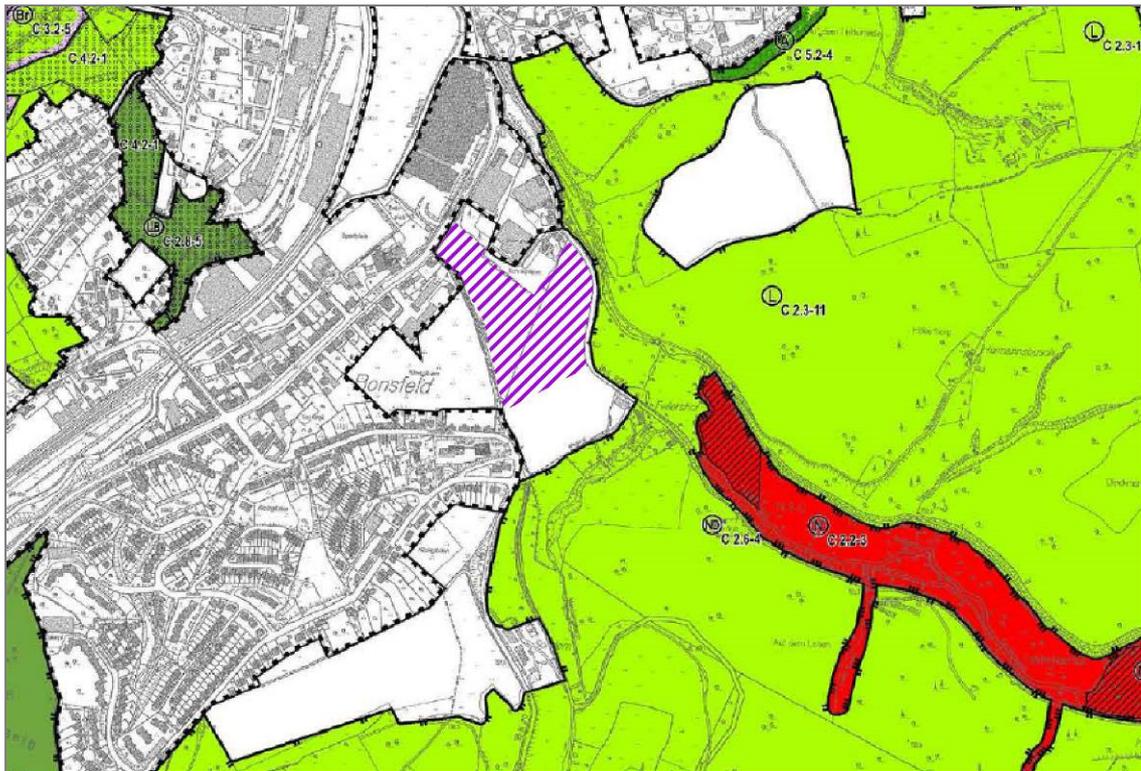


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Kreis Mettmann – Raumeinheit C Velbert und Wülfrath (Plangebiet schraffiert, LSG grün, NSG rot dargestellt)

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Schutzgut „Menschen“

2.1.1.1 Wohn- und Erholungsfunktion

Das Plangebiet wird fast vollständig von landwirtschaftlichen genutzten Flächen eingenommen; Wohnbebauung ist innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet liegen gewerblich geprägte Bereiche an der Fellerstraße, die auch einige Wohnhäuser umfassen. Darüber hinaus sind im Bereich des Hordtbergs weitere Wohngebiete vorhanden.

Freizeitrelevante Infrastruktur ist innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, das Plangebiet ist jedoch Teil des Felderbachtals, welches ein landschaftlich reizvolles Tal innerhalb des bedeutenden Naherholungsgebietes der Elfringhauser Schweiz zwischen dem Kreis Mettmann und dem Ennepe-Ruhr-Kreis darstellt.

Darüber hinaus ist im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes auf eine Kleingartenanlage zu verweisen, die zwischen den Wohnsiedlungsbereichen am Hordtberg und dem Plangebiet besteht. Die privaten Gärten stehen nur einem eingeschränkten Nutzerkreis zur Verfügung und sind daher von untergeordneter Bedeutung für die Erholungsfunktion.



Abb. 3: Wohnhäuser an der Fellerstraße; Blick in Fahrtrichtung Felderbachtal/ Oberelfringhausen



Abb. 4: Bebauung an der Fellerstraße angrenzend an das Plangebiet

2.1.1.2 Menschliche Gesundheit

Luftverunreinigende Stoffe können als Partikel (z. B. Staub), Gase (z. B. Stickstoffdioxid) oder Gerüche auftreten. Unabhängig von der großräumigen, durch gebiets-externe Emissionsquellen verursachten Hintergrundbelastung eines Raumes kann es durch lokale Emittenten (Gewerbe-, Kleinf Feuerungsanlagen, Kfz-Verkehr) zu Erhöhungen der Grundbelastung kommen.

Nach Richtlinie 2008/50/EG des europäischen Parlamentes und des Rates vom 21.05.2008 über Luftqualität und saubere Luft für Europa besteht zum Schutz der menschlichen Gesundheit für Stickstoffdioxid und die Belastung mit Feinstaub ein Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bezogen auf ein Kalenderjahr. Hinweise auf eine verkehrsbedingte Überschreitung der Grenzwerte liegen derzeit nicht vor und sind aufgrund der vorhandenen Freiräume und Bebauungsarten (keine geschlossene „schluchtartige“ Bebauung o.ä.) auch nicht zu erwarten. Konkrete Angaben liegen hierzu jedoch nicht vor, da keine Messstelle für Luftqualität in der näheren Umgebung des Plangebietes betrieben wird (s. dazu auch Kap. 2.1.5. Klima/ Lufthygiene).

Akustische Vorbelastungen des Plangebietes bestehen durch den Straßenverkehr sowie durch die gewerblichen Betriebe.

2.1.2 Schutzgut „Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt“

2.1.2.1 Biotoptypen / Vegetation

Für das Plangebiet wurde im April 2015 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Dabei wurden Lebensräume ähnlicher Struktur und biotischer Ausstattung zu einem Typus zusammengefasst, beschrieben und gegenüber andersartigen Biotoptypen abgegrenzt. Die Codierung richtet sich nach der Biotoptypenliste der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008).

Das Plangebiet wird fast ausschließlich von Ackerfläche (HA0) eingenommen. Das im Nordosten angrenzende Gewerbegebiet ist weitgehend eingegrünt. Zumeist wurden Nadelgehölze gepflanzt; hauptsächlich Fichten, Kiefern und Thuja. In geringeren Anteilen beigemischt sind Kirsche (*Prunus avium*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Birke (*Betula pendula*), Walnuss (*Juglans regia*) und Weide (*Salix* div. spec.), die sich wahrscheinlich spontan in bzw. am Rand der Nadelgehölzpflanzung angesiedelt haben (BD3 50). Teilweise werden die Gehölzbestände von Gebüschstrukturen aus verschiedenen Rubusarten und Hartriegel (*Cornus sanguinea*) begleitet (BB0 70).

Die Ackerfläche wird an der Bonsfelder Straße von einem jungen Gehölzstreifen (BD3 100) begrenzt, hier kommen vorwiegend Bergahorn und Esche vor. Im Unterwuchs sind vor allem Brennesseln und Klettenlabkraut vertreten. Der Acker wird entlang des vorhandenen asphaltierten Fußweges (Böhmesweg) an der westlichen Grenze von einer Saumstruktur eingefasst, die hauptsächlich aus nitrophilen Hochstauden besteht (K neo5). In diesem Saum stockt zudem ein Gebüsch (BB0 100) aus Hasel und Rubus.



Abb. 5: Blick auf das Plangebiet von Südwesten her



Abb. 6: Plangebiet an der Bonsfelder Straße



Abb. 7: Blick auf das Plangebiet aus Richtung des Fellershofs

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008) auf einer Skala von 0 bis 10

auf der Grundlage der Kriterien „Natürlichkeit“, „Gefährdung / Seltenheit“, „Ersetzbarkeit / Wiederherstellbarkeit“ und „Vollkommenheit“. Die Wertkriterien werden gleich gewichtet, die Ermittlung des Gesamtwertes erfolgt durch Bildung des arithmetischen Mittels.

Der Gesamtwert wird in Anlehnung an LUDWIG (1991) anschließend folgenden Wertstufen zugeordnet:

- Biotoptypen mit sehr hoher ökologischer Bedeutung (10-9 Pkt.)
- Biotoptypen mit hoher ökologischer Bedeutung (8-7 Pkt.)
- Biotoptypen mit mittlerer ökologischer Bedeutung (6-4 Pkt.)
- Biotoptypen mit geringer ökologischer Bedeutung (3-2 Pkt.)
- Biotoptypen mit sehr geringer bzw. ohne ökologische Bedeutung (1-0 Pkt.)

Tab. 3: Ökologische Bewertung der betroffenen Biotoptypen - Voreingriffszustand

| Code | ZC | Biotoptypen | N | G/S | E/W | V | Σ | Ø (gerundet) |
|------------|-------|--|---|-----|-----|---|----|--------------|
| HA0 | | Acker, intensiv | 1 | 2 | 2 | 1 | 6 | 2 |
| HA0 | | Acker (aufgrund der Bodenfruchtbarkeit besonders schutzwürdige Böden) | 2 | 4 | 4 | 2 | 12 | 3* |
| BB0 70 | | Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen >50-70% | 4 | 5 | 5 | 4 | 18 | 5 |
| BB0 100 | | Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen >70% | 5 | 6 | 6 | 5 | 22 | 6 |
| BD3 50 | ta2-3 | Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzartenanteilen <50%, geringes bis mittleres Baumholz | 3 | 4 | 4 | 3 | 14 | 4 |
| BD3 100 | ta3-5 | Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzartenanteilen >70%, Jungwuchs - Stangenholz | 6 | 5 | 6 | 5 | 22 | 6 |
| HM | mc2 | Rasenfläche, extensiv | 3 | 3 | 3 | 3 | 12 | 3** |
| K | neo5 | Saum-, Ruderalfluren mit Anteil Störzeiger >50-75% | 3 | 3 | 3 | 2 | 11 | 3 |
| VF1 | | teilversiegelte Fläche | 1 | 0 | 0 | 1 | 2 | 1 |
| VF0 | | versiegelte Flächen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Erläuterungen:

| | |
|-----|---------------------------------------|
| ZC | Zusatzcode |
| N | Natürlichkeit |
| V | Vollkommenheit |
| G/S | Gefährdung / Seltenheit |
| E/W | Ersetzbarkeit / Wiederherstellbarkeit |

* Aufwertung aufgrund der Fruchtbarkeit der anstehenden Böden (s. dazu Kap. 2.1.2 Boden

** Abwertung um einen Punkt aufgrund der geringen Flächenausdehnung

2.1.2.2 Fauna / planungsrelevante Arten

Für das geplante Vorhaben wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 erarbeitet; die Ergebnisse zum potenziell vorhandenen oder nachgewiesenen Arteninventar werden im Folgenden aufgeführt:

Säugetiere

Nach Auswertung der Angaben des LANUV zum Messtischblatt (MTB) 4608 (2. Quadrant) sind innerhalb des Plangebietes Vorkommen von folgenden Fledermausarten potenziell möglich (s. dazu auch ASP Stufe 1 - ÖKOPLAN 2015):

Tab. 3: Mögliche Vorkommen von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes gemäß ASP

| Art | | RL D 2009 | RL NRW 2010 | Einschätzung Status gemäß ASP |
|-----------------------|----------------------------------|-----------|-------------|-------------------------------|
| Großer Abendsegler | <i>Nyctalus noctula</i> | V | R | Ng |
| Kleine Bartfledermaus | <i>Myotis mystacinus</i> | V | 3 | Qu, Ng |
| Teichfledermaus | <i>Myotis dasycneme</i> | | | Qu, Ng |
| Wasserfledermaus | <i>Myotis daubentonii</i> | * | G | Ng |
| Zwergfledermaus | <i>Pipistrellus pipistrellus</i> | * | * | Qu, Ng |

Erläuterungen:

RL D Rote Liste der gefährdeten Säugetiere Deutschlands (MEINIG et al. 2009)

RL NRW Rote Liste und Artenverzeichnis der Säugetiere - Mammalia - in NRW (MEINIG et al. 2010)

Gefährdungskategorie:

| | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| 2 stark gefährdet | 3 gefährdet |
| G Gefährdung anzunehmen | R durch extreme Seltenheit gefährdet |
| * nicht gefährdet | D Daten unzureichend |
| V Vorwarnliste | |

Status gemäß ASP:

| | |
|------|--|
| (Üw) | Überwinterungsquartier potenziell vorhanden |
| (Qu) | Tages-/Wochenstubenquartier potenziell vorhanden |
| (Ng) | potenzieller Nahrungsgast |

Erfassungen von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes wurden nicht durchgeführt. Für die gebäudebewohnenden Arten können potenziell geeignete Quartierstrukturen im Bereich der vorhandenen Bebauung vorhanden sein. Hinsichtlich vorhandener Baumhöhlen ist darauf hinzuweisen, dass die meisten der im Plangebiet vorhandenen größeren Gehölze Fichten sind. Entsprechende Literaturangaben (BUND MECKLENBURG-VORPOMMERN & LUNG M-V 2012, SCHÜRSMANN & STRÄTZ 2010) schließen bei Fichten, die jünger als 50 Jahre sind, das Vorhandensein geeigneter Quartiere für Fledermäuse (z.B. Baumhöhlen) aus. Die Fichten innerhalb des Plangebietes sind als deutlich jünger einzuschätzen.

Vom Buntspecht beispielsweise wird eine Fichte frühestens im Alter von 50 Jahren als Höhlenbaum angenommen. Bis eine solche Höhle in ausreichender Ausdehnung nach oben hin ausfällt und damit für Fledermäuse als Quartier nutzbar wird, vergehen wiederum mehrere Jahre bis Jahrzehnte. Zudem muss der Stamm auf Höhe einer poten-

ziellen Höhle mindestens einen Durchmesser von 30 - 35 cm aufweisen, um eine ausreichende Stabilität zu gewährleisten.

Vorhandene Laubgehölze im Plangebiet sind durchweg zu jung, um Baumhöhlen aufzuweisen. Für die vorwiegend mit Laubwald bestandenen Hänge des Felderbachtales im Umfeld sind jedoch geeignete Quartiersstrukturen für gehölbewohnende Fledermausarten mit Sicherheit anzunehmen, so dass zumindest eine Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat möglich ist.

Avifauna

Hinsichtlich des Vorkommens planungsrelevanter Vogelarten wurden im Jahr 2015 drei Erfassungen (23. April, 20. Mai, 16. Juni) durchgeführt, dabei wurden folgende Arten nachgewiesen:

Tab. 4: Potenziell vorkommende und nachgewiesene Vogelarten innerhalb des Plangebietes und seines Umfeldes

| Art | | Status | RL D | RL NW | RL SÜBL | Schutz- kategorie |
|---------------------|---------------------------------|-----------|----------|-----------|-----------|----------------------|
| Amsel | <i>Turdus merula</i> | B | * | * | * | § |
| Bachstelze | <i>Motacilla alba</i> | B | * | V | * | § |
| Blaumeise | <i>Parus caeruleus</i> | B | * | * | * | § |
| Buchfink | <i>Fringilla coelebs</i> | B | * | * | * | § |
| Buntspecht | <i>Dendrocopos major</i> | B | * | * | * | § |
| Dorngrasmücke | <i>Sylvia communis</i> | B | * | * | * | § |
| Eichelhäher | <i>Garrulus glandarius</i> | Ng | * | * | * | § |
| Elster | <i>Pica pica</i> | Ng | * | * | * | § |
| Gartengrasmücke | <i>Sylvia borin</i> | B | * | * | * | § |
| Gebirgsstelze | <i>Motacilla cinerea</i> | B | * | * | * | § |
| Gimpel | <i>Pyrrhula pyrrhula</i> | B | * | V | V | § |
| Hausrotschwanz | <i>Phoenicurus ochruros</i> | B | * | * | * | § |
| Hausperling | <i>Passer domesticus</i> | B | V | V | V | § |
| Heckenbraunelle | <i>Prunella modularis</i> | B | * | * | * | § |
| Kohlmeise | <i>Parus major</i> | B | * | * | * | § |
| Mauersegler | <i>Apus apus</i> | Ng | * | * | * | § |
| Mäusebussard | <i>Buteo buteo</i> | Ng | * | * | * | §§ |
| Mehlschwalbe | <i>Delichon urbicum</i> | Ng | V | 3S | 3 | § |
| Mönchsgrasmücke | <i>Sylvia atricapilla</i> | B | * | * | * | § |
| Rabenkrähe | <i>Corvus corone</i> | Ng | * | * | * | § |
| Ringeltaube | <i>Columba palumbus</i> | B | * | * | * | § |
| Rotkehlchen | <i>Erithacus rubecula</i> | B | * | * | * | § |
| Rotmilan | <i>Milvus milvus</i> | Ng | * | 3 | 3 | §§ |
| Sperber | <i>Accipiter nisus</i> | Ng | * | * | * | §§ |
| Turmfalke | <i>Falco tinnunculus</i> | Ng | * | VS | *S | §§ |
| Zaunkönig | <i>Troglodytes troglodytes</i> | B | * | * | * | § |
| Zilpzalp | <i>Phylloscopus collybita</i> | B | * | * | * | § |

Erläuterungen:Status:

Ng Nahrungsgast
 B Brutvogel im Plangebiet und/ oder im näheren Umfeld

Rote Liste:

RL D Rote Liste Deutschlands (SÜDBECK et al. 2008)
 RL NRW Rote Liste Nordrhein-Westfalens (SUDMANN et al. 2009)
 RL SBL Rote Liste Süderbergland (SUDMANN et al. 2009)

Gefährdungskategorie:

| | | | |
|---|-----------------|---|---------------------------------|
| V | Vorwarnliste | 3 | gefährdet |
| * | nicht gefährdet | S | Einstufung dank Schutzmaßnahmen |

Schutzkategorie:

§§ nach BNatSchG streng geschützte Art § nach BNatSchG besonders geschützte Art

Fettdruck: planungsrelevante Art

Die Auswertung der Angaben des LANUV zum betreffenden MTB zeigt, dass eine Nutzung als Nahrungshabitat für zahlreiche Vogelarten zu erwarten ist, als potenzielle Nahrungsgäste sind vor allem die aufgeführten Greifvogelarten anzunehmen. Für die Mehlschwalbe sind potenzielle geeignete Strukturen für die Anlage von Brutplätzen innerhalb des Plangebietes vorhanden, ein konkreter Brutnachweis besteht nicht.

Amphibien

Das Vorkommen von planungsrelevanten Amphibien und Reptilienarten innerhalb des Plangebietes wird ausgeschlossen (s. Artenschutzprüfung ÖKOPLAN 2015).

2.1.2.3 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt umfasst gemäß § 7 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG „...die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen.“

Das B-Plan-Gebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt und nur mit einer geringen Vielfalt ausgestattet. Zudem unterliegt es starken anthropogenen Störwirkungen durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen und die gewerblichen Betriebe an der Feller – bzw. Bonsfelder Straße.

Bedingt durch die angrenzenden vielfältig ausgestatteten Lebensräume nutzen eine ganze Reihe von Arten die Ackerfläche des Plangebietes als Nahrungshabitat, wobei darauf hinzuweisen ist, dass die Schwerpunkte der jeweiligen Lebensraumnutzung innerhalb des angrenzenden LSG und des nahen NSG liegen dürften.

Die nachgewiesenen Brutvogelarten innerhalb des Plangebietes zeigen ein ubiquitäres und vor allem weitgehend störungsunempfindliches Artenspektrum, dementsprechend ist die biologische Vielfalt in bezug auf die Lebensräume als gering in bezug auf das vorhandene Arteninventar als mittel einzuschätzen.

2.1.3 Schutzgut „Boden“

Im Bereich des Geltungsbereiches liegen gemäß Bodenkarte L 4708 Wuppertal (GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW 1981) mehrere Bodentypen vor:

Tab. 6: Bodeneinheiten innerhalb des Plangebietes (GEOLOGISCHES LANDESAMT 1981)

| Boden-einheit | Dominanter Bodentyp | Bodenart mit Schichtung |
|---------------|---|--|
| G3 | Gley und Nassgley | Schluffiger bis stark schluffiger Lehm z.T. tonig oder schwach kiesig (3-15) |
| sL31 | Pseudogley-Parabraunerde, z.T. Parabraunerde, Braunerde oder Phänoparabraunerde | schwach grusiger lehmiger bis stark lehmiger Schluff (10->20) |
| sL32 | Pseudogley-Parabraunerde, stellenweise Parabraunerde-Pseudogley | schwach grusiger lehmiger bis stark lehmiger Schluff (10->20) |
| (s)B34 | Braunerde, z.T. Pseudogley-Braunerde, meist podsolig | grusig-steiniger schluffiger Lehm bis lehmiger Schluff (4-10) |

Die Karte der schutzwürdigen Böden (GEOLOGISCHER DIENST 2004) stuft die Pseudogley-Parabraunerde zum Teil als „schutzwürdig“ ein (unterste Kategorie in einer dreistufigen Bewertungsskala) und zum Teil als „besonders schutzwürdig“ (oberste Kategorie in einer dreistufigen Bewertungsskala) ein. Sowohl Gley als auch Braunerde wurden nicht bewertet.

Die Bodenfunktionskarte des KREISES METTMANN (2015) zeigt für die im Plangebiet anstehenden Böden eine hohe bis sehr hohe Regelungs- und Pufferfunktion. Nur ein kleiner Teil der anstehenden Böden – angrenzend an die Bonsfelder Straße – ist als versiegelt bzw. stark beeinflusst dargestellt. Im Hinblick auf den Wasserhaushalt weisen die Böden ein hohes bis sehr hohes Wasserspeichervermögen auf; die Bodenfruchtbarkeit ist als hoch bis sehr hoch eingestuft. Dementsprechend stellt die aggregierte Bewertung das Plangebiet fast vollständig als Bodenvorbehaltsgebiet dar. Angrenzend an die Bonsfelder Straße ist ein kleiner Teil der Böden als anthropogen beeinflusst ausgewiesen. In diesem Bereich sind auch kleine Restflächen vorhanden, die der aggregierten Bodenfunktionskarte zufolge als Bodenvorranggebiet dargestellt sind (schriftl. Mittl Kreis Mettmann vom 29.01.2016).

Im Rahmen des Versickerungsgutachtens (SANTEC FUCHS 2015) wurden an verschiedenen Stellen des Geländes Rammkernbohrungen vorgenommen; die Ergebnisse zeigen im Oberboden zumeist schwach sandigen/ kiesigen Schluff. Auffälligkeiten bzw. Hinweise auf Schadstoffbelastungen wurden in keiner der Proben festgestellt (SANTEC FUCHS 2015); es bestehen keine Hinweise auf belastete Flächen aus dem Altlastenkataster (STADT VELBERT 2016).

2.1.4 Schutzgut „Wasser“

2.1.4.1 Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

In unmittelbarer Nähe des künftigen Geltungsbereiches fließt jedoch der Felderbach, ein weitgehend naturnaher Bach, dessen Lauf überwiegend innerhalb eines festgesetzten Naturschutzgebietes liegt.

Die naturnahe Ausprägung des kleinen Fließgewässers spiegelt sich auch in den Daten des MINISTERIUMS FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ (o.J.a) wider; die Bewertung der Gewässerstruktur zeigt im Oberlauf zahlreiche „gering veränderte“ bis „unveränderte“ Abschnitte. In Richtung des Siedlungsraumes bzw. des Plangebietes nimmt der Grad der Überformung zu, so dass hier Bewertungen von „stark verändert“ über „sehr stark verändert“ bis hin zu „vollständig verändert“ vorherrschen (s. auch Abb. unten).

Gemäß Umweltdaten vor Ort bestehen keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete im Bereich des Baches (MINISTERIUMS FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ (o.J.b)).



Abb. 8: Felderbach mit Uferbefestigungen auf Höhe des Plangebietes

2.1.4.2 Grundwasser

Gemäß SANTEC FUCHS (2015) beträgt der Grundwasserflurabstand im Plangebiet etwa 1,50 m. Wasserschutzzone sind durch das Vorhaben nicht betroffen (MKULNV o. J.).

2.1.5 Schutzgut „Klima / Luft“

Makroklimatisch liegt die Stadt Velbert im nordwestdeutschen Klimabereich mit maritimem Einfluss des Atlantiks. Dieser zeichnet sich durch eine überwiegend wechselhafte Witterung mit relativ milden Wintern und relativ kühlen Sommern aus. Gelegentlich herrscht kontinentaler Einfluss mit längeren Phasen mit hohem Luftdruck, der höhere Lufttemperaturen im Sommer und Kälteperioden im Winter verursachen kann. Velbert liegt in einem regenreichen Gebiet, die durchschnittliche Jahresniederschlagshöhe beträgt hier etwa 1.067 mm. Es herrschen überwiegend süd- bis südwestliche Winde, untergeordnet kommen sie auch aus nordöstlicher Richtung (STADT VELBERT 1992).

Mikroklimatisch liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen Stadtrandklima und Freilandklima. In den Wohnsiedlungen am Hordtberg westlich des Vorhabens sowie an der Bonsfelder Straße können Belastungen in Form von schwachen Wärmeinseln auftreten, aufgrund der eher lockeren Bebauung und der guten Durchgrünung sind die bioklimatischen Verhältnisse hier jedoch noch als gut einzustufen.

Kennzeichnend für das Klimatop Freilandklima sind gute klimatische Austauschbedingungen, die zu einem thermisch bedingten, horizontalen Luftaustausch (Kaltluftentstehung und -abfluss) beitragen und somit zu einer Verbesserung der stadt- und bioklimatischen Bedingungen in den angrenzenden Siedlungsbereichen führen (Durchlüftung, Luftregeneration). Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein tatsächlicher Kaltluftabfluss aufgrund der vorhandenen Geländesituation nur in Richtung Bonsfelder und Fellerstraße erfolgen kann.

Luftthygienische Vorbelastungen des Plangebietes resultieren aus dem Verkehr auf den angrenzenden Straßen sowie den benachbarten gewerblich genutzten Flächen an der L 107/ Bonsfelder Straße. Stellen zur Messung der Luftqualität bestehen im näheren Umfeld nicht. Ein Luftreinhalteplan liegt für Velbert nicht vor (LANUV 2014).

2.1.6 Schutzgut „Landschaft“ (Ortsbild)

Die Freiflächen des Plangebietes liegen am äußersten Rand des Felderbachtals und sind Teil der Kulisse im Umfeld des Felderbachs, einem landschaftlich reizvollen Bachtal innerhalb der sogenannten „Elfringhauser Schweiz“ an der Grenze zwischen Hattingen und Velbert. Diese stellt ein regional bedeutendes Naherholungsgebiet im Grenzbereich zwischen dem Kreis Mettmann, dem Ennepe-Ruhr-Kreis und Wuppertal dar. Das Felderbachtal – wie auch die gesamte übrige Elfringhauser Schweiz - weist ein vielfältiges und abwechslungsreiches Geländere Relief bis etwa 300 m Höhe auf. An den Hängen und in den Tälern findet sich ein lebhafter Wechsel zwischen Acker- und Grünlandflächen sowie Wald- und kleineren Gehölzbeständen. Ergänzt wird diese Vielfalt an Ausstattungselementen durch zahlreiche kleinere und größere -zumeist gehölzbegleitete - Bachläufe und Teiche im Umfeld des Vorhabens. Dazu treten einzelne alte Hofstellen, deren alte Fachwerkgebäude zum Teil auch unter Denkmalschutz stehen (z.B. Fellershof).

Insgesamt handelt es sich bei der Umgebung des Plangebietes um eine vielfältig ausgestattete, vergleichsweise naturnahe und langsam gewachsene Kulturlandschaft mit einem hohen Maß an Eigenart. Die Flächen des Plangebietes weisen als Teil dieser Kulisse einen gewissen Wert auf, sind jedoch für sich genommen aus land-

schaftsästhetischer Sicht als geringwertig einzustufen. Weder im Hinblick auf Vielfalt noch auf Naturnähe oder Eigenart weisen sie besondere wertgebende Aspekte auf. Optische Vorbelastung bestehen durch den Langenberger Sender sowie die gewerbliche Bebauung und der damit einhergehenden akustischen Belastung.



Abb. 9: Blick auf den bestehenden Siedlungsrand am Hordtberg von der Fellerstraße aus

Für die Naherholungsnutzung weist das Plangebiet keine direkte Bedeutung auf. Der sogenannte Böhmesweg, der westlich des Plangebietes entlang führt, dient vor allem als fußläufige Verbindung zwischen dem Wohngebiet am Hordtberg und der Bonsfelder Straße (ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten); eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Naherholung ist ihm nicht beizumessen.

Das Felderbachtal und die angrenzenden Hügelketten hingegen sind durch Wanderwege gut erschlossen. Direkt entlang des Felderbaches führt ein Wanderweg, der Teil des Neanderland-Steigs ist, der mit seiner Gesamtlänge von 235km als überregional bedeutender Wanderweg einzustufen ist. Das Felderbachtal als Teil der Elfringhauser Schweiz ist von hoher Bedeutung für die Naherholungsnutzung; das Plangebiet selbst trägt – ähnlich der Bedeutung für das Landschaftsbild – als Teil der Kulisse zum "Landschaftserleben" im Zuge der Erholungsnutzung bei, ist für sich genommen jedoch ohne besondere Bedeutung für die Naherholungsnutzung.

2.1.7 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Ausgewiesene Baudenkmäler oder ältere erhaltenswerte Bausubstanz sind innerhalb des künftigen Geltungsbereiches des B-Planes nicht vorhanden. Südlich des Plangebietes bestehen die denkmalgeschützten Gebäude des Fellershofes (Fellerstraße 22; Denkmalnr. 223).

Es handelt sich um ein langgestrecktes queraufgeschlossenes Wohnstallhaus in Ständerbauweise, das 2.geschossig ausgeführt wurde. An das Wohnstallhaus ist ein kleines Bruchsteingebäude angebaut; des Weiteren gehört eine verbretterte Scheune auf einem Bruchsteinsockel zu den denkmalgeschützten Hofgebäuden.

Als sonstiges Sachgut ist eine Hauptwasserleitung von Gelsenwasser zu nennen, die das Plangebiet durchzieht.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Im Falle der Nichtdurchführung des Vorhabens ist von einer weitgehenden Erhaltung des derzeitigen Zustandes bzw. der Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

2.3.1 Methodische Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB muss der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, enthalten. Ein zentrales Element der Umweltprüfung ist demzufolge die Ermittlung und Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen (Auswirkungsprognose). Bei der Ermittlung von Umweltauswirkungen werden i. d. R. bau-, anlage- und nutzungsbedingte Primärwirkungen und die durch sie ggf. verursachten Folgewirkungen unterschieden:

Hinsichtlich der baubedingten Auswirkungen sind vor allem die temporären Lärm- und Schadstoffemissionen durch den Baubetrieb zu nennen.

Anlagebedingte Belastungen ergeben sich vor allem durch dauerhafte Flächenverluste infolge von Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopen.

Nutzungsbedingte Auswirkungen bestehen vor allem in der zu erwartenden Zunahme der Verkehrsmengen infolge der neu etablierten Wohnnutzung und der damit einhergehenden lufthygienischen und akustischen Belastung.

2.3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

2.3.2.1 Schutzgut „Menschen“

Baubedingt ergeben sich im Zuge des Baustellenverkehrs Belastungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen für die Anwohner innerhalb und in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes, die aufgrund ihres temporären Charakters nicht als erheblich zu werten sind.

Anlage- und nutzungsbedingt wirken künftig die bereits bestehenden akustischen Belastungen durch den Straßenverkehr und die Gewerbebetriebe auf das Wohn- und Mischgebiet ein; zusätzlich ergeben sich akustische Belastungen durch den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr (430 PKW am Tag). Das vorliegende schalltechnische Gutachten (IB Rehm 2016) stellt die künftig auf das Plangebiet einwirkende Lärmbelastung wie folgt dar:

Die Beurteilung des Gewerbelärms auf dem Bebauungsplangebiet erfolgt nach TA Lärm; folgende Immissionsrichtwerte sind nach TA Lärm vorgesehen:

| | | |
|------------------------|---------|----------|
| Allgemeines Wohngebiet | tags: | 55 dB(A) |
| | nachts: | 40 db(A) |
| Mischgebiet | tags: | 60 dB(A) |
| | nachts: | 45 db(A) |

Diese Immissionsrichtwerte werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten.

Die Berechnung der Geräuschbelastung aus dem Straßenverkehr erfolgt gemäß der DIN 18005, Teil 1 nach der RLS 90.

| | | |
|------------------------|---------|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet | tags: | 55 dB(A) |
| | nachts: | 40/ 45 db(A) |
| Mischgebiet | tags: | 60 dB(A) |
| | nachts: | 45/ 50 db(A) |

Diese Orientierungswerte werden im Bereich des geplanten Mischgebietes an der Bonsfelder Straße überschritten, so dass hier die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (s. Kap. 3.2.2) und die damit einhergehenden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, um einen ausreichenden Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 zu gewährleisten. Darüber hinaus ergeben sich an den an den Freiflächen (Gärten) an der Fellerstraße und an den der Fellerstraße zugewandten Baugrenzen im Nachtzeitraum geringfügige Überschreitungen.

Eine Überschreitung - der durch das Bundesverwaltungsgericht festgelegte Schwelle der Gesundheitsgefährdung - von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ist im gesamten Plangebiet nicht gegeben. Erhebliche Auswirkungen sind – unter Berücksichtigung der geplanten Lärmschutzmaßnahmen – nicht zu erwarten.

2.3.2.2 Schutzgut „Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt“

Bereits in der Bauphase werden die vorhandenen Vegetationsstrukturen entfernt; anlagedingt erfolgt dann eine dauerhafte Flächenversiegelungen in einer Größenordnung von 2,5 ha, was als erhebliche und damit ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelung zu bewerten ist.

Gemäß vorliegender Artenschutzprüfung ergeben sich keine Tötungen oder Verletzungen, kein Verlust von Lebensstätten oder eine erhebliche Störung von planungsrelevanten Arten. Gleichwohl geht ein Teil-Nahrungshabitat vor allem für Greifvögel und Schwalbenarten verloren. Aufgrund der Tatsache, dass im Umfeld weiträumig Freiflächen bestehen, ist die Ackerfläche des Plangebietes nicht als essentieller Habitatbestandteil einzustufen; ein Ausweichen auf angrenzende Lebensräume zur Nahrungssuche ist möglich.

Nutzungsbedingt werden sich anthropogene Störwirkungen auf das Plangebiet ausweiten. Da der Geltungsbereich bereits im Ausgangszustand anthropogenen Störwirkungen unterliegt (optische und akustische Störwirkungen durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen und Fußwegen, Nutzung der angrenzenden Kleingartengrundstücke und der ansässigen Gewerbebetriebe, optische Störwirkungen durch Lichtemissionen) ist nicht von einer erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung angrenzender Lebensräumen auszugehen.

2.3.2.3 Schutzgut „Boden“

Eine Gefährdung der anstehenden Böden ergibt sich durch einen potenziellen baubedingten Schadstoffeintrag (Treibstoff, Maschinenöl) in den Boden. Dem kann durch entsprechende Schutzmaßnahmen während der Bauphase sowie durch regelmäßige Wartung der Baumaschinen entgegengewirkt werden. Ein Risiko durch einen baubedingten Aufschluss von Altlasten besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Anlagedingt ergeben sich erhebliche Auswirkungen durch die dauerhafte Versiegelung von rund 2,5 ha Fläche innerhalb des Plangebietes. Dabei sind überwiegend Böden betroffen, die gemäß aggregierter Bodenfunktionskarte (KREIS METTMANN 2015) als Bodenvorbehaltsgebiet eingestuft sind¹⁰ und künftig nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen. Die Versiegelung dieser Böden in der genannten Größenordnung ist als erhebliche Auswirkung zu bewerten.

¹⁰ Im Rahmen der Eingriffsregelung (s. 3.3 Bilanzierung) werden die schutzwürdigen Böden gesondert berücksichtigt; diese gehen um einen Punkt aufgewertet in die Bilanzierung ein.

2.3.2.4 Schutzgut „Wasser“

Baubedingt besteht das potenzielle Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser während der Baumaßnahmen. Durch sachgemäßen Umgang und regelmäßige Wartungsintervalle der Baumaschinen kann das baubedingte Risiko des Schadstoffeintrages in das Grundwasser verringert werden.

Anlagebedingt verringert sich durch die geplante Versiegelung die Grundwasserneubildungsrate, dieser Effekt wird durch die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser vor Ort gemindert werden. Zu diesem Zweck ist eine Fläche für die Versickerung (Fläche für die Wasserwirtschaft) innerhalb des Plangebietes festgesetzt, so dass den Vorgaben des §51a des Landeswassergesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) entsprochen wird.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden und demnach durch das Vorhaben nicht betroffen. Eine Einleitung in den Felderbach ist nicht geplant.

2.3.2.5 Schutzgut „Klima/Luft“

Wesentliche Änderungen von klimarelevanten Funktionen sind nicht zu erwarten. Die Steigerung von Schadstoffimmissionen während der Bauphase ist aufgrund des temporären Charakters nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

Anlagebedingt lassen sich aufgrund der geringen Größe des Plangebietes keine relevanten Änderungen der klimatischen Verhältnisse im Umfeld prognostizieren.

Nutzungsbedingte Auswirkungen bestehen in einem zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen durch die neuen Anwohner, potenziell auch durch neu angesiedelte Betriebe im Bereich des Mischgebietes. Durch die prognostizierte zusätzliche Verkehrsmenge von maximal 430 Fahrten am Tag und unter Berücksichtigung der angrenzenden großräumigen Freiflächen sind keine erheblichen zusätzlichen Belastungen zu erwarten.

2.3.2.6 Schutzgut „Landschaft“ (Ortsbild)

In der Bauphase ergeben sich Belastungen durch den Baustellenbetrieb, die jedoch aufgrund des temporären Charakters und der bereits bestehenden Belastungen nicht als erhebliche Belastung zu bewerten sind.

Anlagebedingt stellt die neue Bebauung eine Ausweitung des Siedlungsraumes und eine Arrondierung des Siedlungsrandes dar. Die geplante Eingrünung am südlichen Rand des Plangebietes schafft eine klare Begrenzung zwischen Siedlungsraum und offener Landschaft und grünt das neue Wohngebiet landschaftsgerecht ein. Erhebliche Veränderungen des Landschaftsbildes ergeben sich durch das Vorhaben nicht. Die Erholungsfunktion des Felderbachtales wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Nutzungsbedingte ergibt sich zukünftig eine erhöhte Belastung durch die zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen innerhalb des Plangebietes. Aufgrund der prognostizier-

ten zusätzlichen Verkehrsmengen sind jedoch keine erheblichen zusätzlichen akustischen Belastungen zu erwarten.

2.3.2.7 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

Gemäß den vorliegenden Angaben durchzieht eine Hauptwasserleitung von Gelsenwasser das Plangebiet; diese wird mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes inklusive eines Schutzstreifens von 6 m im Südwesten des berücksichtigt. Sie führt von hier auf die geplante Erschließungsstraße und wird künftig innerhalb der Erschließungsstraße bis zur geplanten Fläche für die Versickerung verlaufen. Hier ist wieder ein entsprechendes Leitungsrecht inklusive eines Schutzstreifens festgesetzt. Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

2.3.2.8 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens werden hinsichtlich der Schwere und ihrer Erheblichkeit überprüft. Kriterien für die Bestimmung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen sind dabei u. a. ihre Merkmale insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit, den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter, die Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt sowie den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen. Die Wirkungen auf die Schutzgüter können sowohl positiv als auch negativ sein und werden 5-stufig bewertet:

- | | |
|--|-------------------------------|
| + besonders positive Wirkungen | (+) leicht positive Wirkungen |
| o keine, vernachlässigbare oder neutrale Wirkungen | (-) leicht negative Wirkungen |
| besonders negative Wirkungen | |

Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt 2-stufig:

- X voraussichtlich erhebliche negative Umweltwirkungen zu erwarten
- O voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltwirkungen zu erwarten

Tab. 7: Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

| Schutzgüter, Funktionen | Umweltauswirkungen | Wirkung | Erhbl.-keit |
|--|--|---------|-------------|
| Menschen | | | |
| | <u>baubedingt</u> temporäre Erhöhung von Lärm und Schadstoffbelastungen durch Baustellenverkehr | (-) | ○ |
| | <u>anlage-/nutzungsbedingt</u> Anlage eines Allgemeinen Wohn- und eines Mischgebietes in einem bereits durch Lärmimmissionen vorbelasteten Bereich, Richtwerte nach TA Lärm (Gewerbe) werden eingehalten, Überschreitungen der Orientierungswerte insbesondere für das Mischgebiet – Festsetzung von Lärmpegelbereichen und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich | (-) | ○ |
| Gesamtbewertung | Keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten. | | ○ |
| Pflanzen/ Tiere/ biologische Vielfalt | | | |
| Pflanzen / Biotoptypen | <u>Bau- / anlagebedingt</u> Verlust von Biotopstrukturen/ Lebensraum in einer Größenordnung von 4,1 ha (Versiegelte Fläche 2,5 ha), Kompensation im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlich | (-) | ○ |
| | <u>nutzungsbedingt</u> Störwirkungen auf angrenzende Lebensräume, ähnliche anthropogene Störwirkungen bestehen bereits im Umfeld | (-) | ○ |
| Tiere/ planungsrelevante Arten | <u>bau-, anlage- und nutzungsbedingt</u> Betroffenheit von planungsrelevanten Arten nicht gegeben, bei Berücksichtigung der in der ASP formulierten Zeitfenster für Rodungen keine Betroffenheiten gegeben | (-) | ○ |
| Biologische Vielfalt | <u>bau-, anlagebedingt und nutzungsbedingt</u> keine relevanten Auswirkungen auf die biologische Vielfalt durch den Verlust der Ackerfläche zu erwarten | | |
| Gesamtbewertung | Keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten; Kompensationsmaßnahmen und Berücksichtigung von Zeitfenstern für Rodungen (Artenschutz) erforderlich | | ○ |

Tab. 7: Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

| Schutzgüter, Funktionen | Umweltauswirkungen | Wirkung | Erhbl.-keit |
|---|--|---------|-------------|
| Boden | | | |
| Boden | <u>baubedingt</u> potenzieller Schadstoffeintrag in den Boden durch Baumaschinen, Vorbeugung durch regelmäßige und fachgerechte Wartung der Maschinen; keine Altlasten vorhanden | (-) | O |
| | <u>anlagebedingt</u> überwiegend als Bodenvorranggebiet ausgewiesene Böden durch das Vorhaben betroffen; Versiegelung in einer Größenordnung von 2,5 ha; besondere Berücksichtigung im Rahmen der Eingriffsregelung | - | X |
| | <u>nutzungsbedingt</u> keine Auswirkungen zu erwarten | o | O |
| Gesamtbewertung „Boden“ | erhebliche Auswirkungen | | X |
| Wasser | | | |
| | <u>baubedingt</u> potenzieller Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Baumaschinen, Vorbeugung durch regelmäßige und fachgerechte Wartung der Maschinen | (-) | O |
| | <u>anlage- und nutzungsbedingt</u> Erhöhung der Versiegelungsrate bedingt Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, Versickerungsfläche innerhalb des Plangebietes wird festgesetzt | (-) | O |
| Gesamtbewertung „Wasser“ | keine erheblichen Umweltauswirkungen | | O |
| Klima/ Luft | | | |
| | <u>baubedingt</u> zusätzliche und temporäre Schadstoffbelastungen durch Baustellenverkehr | (-) | O |
| | <u>anlagebedingt</u> Erhöhung der Versiegelungsrate, angrenzende klimatisch günstig wirkende Freiflächen (außerhalb des Plangebietes) bleiben erhalten | (-) | O |
| | <u>nutzungsbedingt</u> zusätzlicher Verkehr (etwa 430 KFZ/Tag), Überschreitungen von Grenzwerten gemäß 39. BImSchV nicht zu erwarten | (-) | O |
| Gesamtbewertung „Klima/ Lufthygiene“ | keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten | | O |

Tab. 7: Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

| Schutzgüter, Funktionen | Umweltauswirkungen | Wirkung | Erhbl.-keit |
|--|--|---------|-------------|
| Ortsbild (Landschaftsbild) | | | |
| | <u>baubedingt</u> temporäre optische und akustische Belästigungen der angrenzende Gärten bzw. Wohngrundstücke und der zur Naherholung genutzten Flächen (Felderbachtal), bereits Störwirkungen durch die ansässigen Gewerbebetriebe und Straßenzüge vorhanden, keine erheblichen zusätzlichen Belastungen | (-) | ○ |
| | <u>Anlagebedingt</u> Ausweitung des Siedlungsraumes, Arrondierung mit klarer begrünter Begrenzung des Siedlungsrandes | (-) | ○ |
| | <u>nutzungsbedingt</u> Zunahme des Verkehrs | ○ | ○ |
| Gesamtbewertung „Ortsbild“ | keine erheblichen Auswirkungen | | ○ |
| Kultur- und Sachgüter | | | |
| Kulturgüter | innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden (denkmalgeschützter Fellershof liegt außerhalb); keine Betroffenheit von Kulturgütern | ○ | ○ |
| Sachgüter | Hauptwasserleitung von Gelsenwasser durchzieht das Plangebiet; ein entsprechendes Leitungsrecht inkl. Schutzstreifens ist im Bereich der Maßnahmen- und der Versickerungsfläche festgesetzt; im übrigen Plangebiet wird die Leitung innerhalb der neuen Erschließungsstraße verlaufen. | ○ | ○ |
| Gesamtbewertung „Kultur- und Sachgüter“ | keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten | | ○ |

3. Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Im Zuge der Planung wurde die Möglichkeit einer zweiten Zufahrt zum Plangebiet von der Fellerstraße aus geprüft. Aufgrund der bestehenden Ausbausituation des Straßenzuges sowie der geplanten Lage der Anbindung in einer Kurve, bestanden seitens des Straßenbaulastträgers Straßen NRW Bedenken gegen diese Form der Anbindung. Darüber hinaus ist im Rahmen des vorliegenden Verkehrsgutachtens ein Nachweis erfolgt, dass die Anbindung zur Abwicklung des anfallenden Verkehrs nicht erforderlich ist, so dass diese Planvariante verworfen wurde (STADT VELBERT 2016).

Zudem wurde das Plangebiet im Zuge der Planung verkleinert: as Gewerbegebiet zwischen Bonsfelder und Fellerstraße ist nichts mehr Teil des Geltungsbereiches. Die hier vorhandene Bebauung ist faktisch als Gewerbegebiet anzusehen, so dass die städtebauliche Ordnung im Rahmen des §34 Abs. 2 BauGB gewahrt bleibt (STADT VELBERT 2016).

3.2 Vermeidung und Verminderung

3.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Das Vorhaben führt zu baubedingten Beeinträchtigungen, die durch die nachfolgend formulierten, allgemeinen Maßnahmen gemindert bzw. vermieden werden können:

- Verwendung schadstoffarmer Baumaschinen,
- fachgerechte und regelmäßige Wartung der eingesetzten Baumaschinen zur Vermeidung von Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser,
- fachgerechte Lagerung und ordnungsgemäßer Wiedereinbau der unbelasteten Oberböden,
- fachgerechte Entsorgung von belasteten Böden;
- Vermeidung von Stäuben / Berücksichtigung der Arbeitshilfe „Maßnahmen zur Bekämpfung von Staubemissionen durch Baustellen“ (BZR DÜSSELDORF 2011),
- Wiederherstellung der beanspruchten Flächen nach Abschluss der Baumaßnahme (Räumen der Flächen, Lockern des Bodens, Begrünung),
- Schutz und Abstand von zu erhaltenden Gehölzen auf den Nachbargrundstücken gemäß den einschlägigen Regelwerken (DIN 18920, RAS LP4, ZTV-Baumpflege).

3.2.2 Lärmschutzmaßnahmen

Gemäß (IB REHM 2016) sind folgende textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan empfohlen:

"Der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm ist für die Fassaden nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 1989 zu führen. Die Lärmpegelbereiche sind im Plan dargestellt.

Nicht gekennzeichnete Bereiche sind in den Lärmpegelbereich II einzustufen.

Ausführungsbeispiele für Aufenthaltsräume, deren Außenbauteilfläche im Verhältnis 0,8 zur Grundfläche stehen:

- Die Fassaden, die im Lärmpegelbereich II liegen, oder als solche gekennzeichnet sind, sind mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß der Außenbauteile von erf. $R'_{w,res} > 30\text{dB}$ zu planen.
- Die Fassaden, die im Plan im Lärmpegelbereich III liegen, oder als solche gekennzeichnet sind, sind mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß der Außenbauteile von erf. $R'_{w,res} > 35\text{ dB}$ zu planen. Bei Büroräumen oder ähnlicher Nutzung nach DIN 4109 sind 5 dB geringere erforderliche resultierende Schalldämmmaße zulässig.
- Die Fassaden, die im Plan im Lärmpegelbereich IV liegen, oder als solche gekennzeichnet sind, sind mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß der Außenbauteile von erf. $R'_{w,res} > 40\text{ dB}$ zu planen. Bei Büroräumen oder ähnlicher Nutzung nach DIN 4109 sind 5 dB geringere erforderliche resultierende Schalldämmmaße zulässig.

An den Fassaden, die in Richtung der gekennzeichneten Baugrenzen liegen, sind Schlafräume und solche, die zum Schlafen genutzt werden können, mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten. Die schallgedämmten Lüftungsanlagen sind so auszulegen, dass die Anforderungen an die Außenbauteile nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 1989 eingehalten werden und eine ausreichende Raumlüftung bei geschlossenem Fenster gewährleistet ist.

Alternative Nachweise nach Stand der Technik sind zulässig, wenn auf Grund der Gebäudeausrichtung nachgewiesen werden kann, dass sich die Lärmbelastung an der Fassade anders darstellt." (IB Rehm 2016)

3.2.3 Artenschutzmaßnahmen

Brutvögel

Um den Vorschriften des § 44 Abs.1 BNatSchG zu entsprechen und eine Tötung europäischer Vogelarten grundsätzlich auszuschließen, dürfen Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Lässt sich die Rodung nicht innerhalb des vorgegeben Zeitfensters realisieren, ist vorher durch einen Fachbiologen zu überprüfen, ob Brutstätten in den Gehölzbeständen vorhanden sind. Sollte dies der Fall sein, ist ein Aufschub des Vorhabens bis zur Beendigung des Brutgeschehens erforderlich.

3.2.4 Minderungsmaßnahme "Eingrünung WA"

Zur verbesserten Einbindung der geplanten Bebauung in das angrenzende Felderbachtal ist gemäß den Darstellungen des Bebauungsplanes eine Eingrünung der südlich gelegenen Gärten mit einer Hecke vorzunehmen. Folgende Arten sind zu verwenden:

Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Feldahorn (*Acer campestre*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hunde-Rose (*Rosa canina*)

Die Pflanzungen werden auf den Privatgrundstücken vorgenommen und sind dauerhaft zu erhalten; ausgefallene Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

3.2.5 Empfehlung

Potenziell verbleiben im Bereich der "Fläche für die Wasserwirtschaft" kleinere Freiflächen, die wahrscheinlich begrünt werden sollen. Üblicherweise werden auf solchen Flächen pflegeleichte Bepflanzungen gewählt, die nur einen geringen ökologischen Wert aufweisen und optisch meist wenig ansprechend sind.

Eine pflegeleichte und optisch ansprechendere Alternative besteht in der Anlage von Blühstreifen, die als Nahrungsquelle für Insekten dienen können und zudem einen optisch ansprechenden Blühaspekt bieten (z. B. Saatgutmischung „Blumenrasen, Kräuterrasen“ von Rieger-Hofmann; RSM 8.1 "Biotopflächen" oder vergleichbare Mischungen).

3.3 Eingriffsbilanzierung

Im Hinblick auf den biotischen Naturhaushalt ergibt sich anlagebedingt ein Kompensationsdefizit (s. Tab. unten).

Tab. 3: Bilanz

| Code | ZC | Biotoptypen | BW | Voreingriffszustand | | Nacheingriffszustand | |
|--------------------------|--------|---|-----|---------------------|----------|----------------------|-----------|
| | | | | F (m ²) | WP(BwxF) | F (m ²) | WP (BwxF) |
| BD3 100 | ta 3-5 | Gehölzstreifen m. lebensraumtyp. Gehölzen >70%, Jungwuchs - Stangenholz | 6 | 144 | 864 | --- | --- |
| BD3 50/ BB0 100 | | Gehölzstreifen m. lebensraumtyp. Gehölzen 50%,ger. bis mittl. Baumholz | 6* | 878 | 5.268 | --- | --- |
| HA0 | | Acker | 2 | 1.080 | 2.160 | --- | --- |
| HA0 | | Acker, Bodenvorbehaltsgebiet | 3* | 38.730 | 116.190 | --- | --- |
| HA0 | | Acker, Bodenvorranggebiet | 4** | 50 | 200 | | |
| K neo5 | | Saum-, Ruderalflur | 4* | 504 | 2.016 | --- | --- |
| HM | mc2 | Rasen, extensiv | 4* | 87 | 348 | --- | --- |
| | | | | --- | --- | --- | --- |
| | | Allgemeines Wohngebiet | | | | | |
| | | Versieg. Flächen (GRZ0,4) ¹¹ | 0 | | | 14.963 | 0 |
| | | Grünflächen | 2 | | | 9.976 | 19.952 |
| | | Mischgebiet | | | | | |
| | | Versieg. Flächen (GRZ0,6) ¹² | 0 | | | 3.639 | 0 |
| | | Grünflächen | 2 | | | 910 | 1.820 |
| | | Flächen für Maßnahmen Gehölzpflanzung | 6 | --- | --- | 2.039 | 12.234 |
| | | Mit Leitungsrecht belastete Fläche (innerhalb der Maßnahmen- fläche) | 3 | --- | --- | 300 | 900 |
| | | Flächen für die Wasserwirt- schaft | 2 | --- | --- | 3.382 | 6.764 |
| VF0 | | Straßenverkehrsflächen (öf- fentlich und privat) | | --- | --- | 6.264 | 0 |
| Summe | | | | 41.473 | 127.046 | 41.473 | 41.670 |
| Differenz | | | | -85.376 | | | |

* - Aufwertung um einen Wertpunkt aufgrund der Fruchtbarkeit der anstehenden Böden

** - Aufwertung um zwei Wertpunkte aufgrund der Fruchtbarkeit der anstehenden Böden

¹¹ GRZ 0,4 - 50%ige Überschreitung nach BauNV eingerechnet (0,6)

¹² GRZ 0,6 - mögliche Überschreitung nach BauNV eingerechnet (0,8)

3.4 Landschaftspflegerische Maßnahmen

3.4.1 Anlage einer Gehölzpflanzung

Im Südwesten des Plangebietes ist gemäß den Darstellungen des Bebauungsplanes eine Gehölzfläche zu entwickeln. Folgende Arten sind für die Pflanzung zu verwenden: Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Feldahorn (*Acer campestre*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hunds-Rose (*Rosa canina*)

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Ein abschnittsweises auf den Stock setzen zu Pflegezwecken ist möglich. Die Pflanzung sollte im Reihenverband 2x1 im gestuften Aufbau mit einer truppweisen Mischung erfolgen. Die Pflanzungen sind mit einem wirksamen Wildverbiss auszustatten.

Bei der Pflanzung sind die Abstände gemäß Nachbarrechtsgesetz NRW für stark wachsende Ziersträucher einzuhalten (1 m für stark wachsende Ziersträucher; s. §41 Abs. 1 Nr. 2 NachbG NRW). Zu Flächen des Außenbereiches (Umfeld des Fellerhofes) sind die Abstände entsprechend zu verdoppeln (s. § 43 NachbG NRW).

Innerhalb der Maßnahmenfläche liegt eine mit Leitungsrecht belastete Fläche. In diesem Bereich ist eine Gehölzpflanzung zum Schutz der Leitung nicht möglich. Daher ist hier Landschaftsrasen anzusäen und durch regelmäßige Mahd ein Gehölzaufwuchs zu unterbinden.



Abb. 9: Lage der Fläche zur Anlage einer Gehölzpflanzung innerhalb des B-Plan-Gebietes

3.5 Kompensation/ Ökokonto

Zur Kompensation des errechneten Defizites wird das Ökokonto der Stadt Velbert/ der Technischen Betriebe Velbert beansprucht.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Methodische Merkmale

4.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltauswirkungen wurden anhand vorliegender Daten sowie eigener Erhebungen im Gelände umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet. Folgende Fachgutachten/ Berichte gingen in die Erstellung des Umweltberichtes ein:

- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 131 "Fellershof", PTV-GROUP 2015
- Hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 131 "Fellershof" 42555 Velbert-Langenberg, SANTEC FUCHS 2015
- Begründung gemäß §2a BauGB "Bebauungsplanentwurf Nr. 131 "Fellershof", STADT VELBERT 2016,
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 131 Fellershof; IB REHM 2016;
- Artenschutzprüfung Stufe 1, ÖKOPLAN 2016;
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 131 "Fellershof", ÖKOPLAN 2016

Die Bewertung der Schutzgüter im Ist-Zustand sowie die Beschreibung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ, die Darstellung der zusammenfassenden Bewertung mit Hilfe einer Matrix in tabellarischer Form.

4.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine nennenswerten Schwierigkeiten auf.

4.2 Geplante Maßnahmen des Monitorings

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, von der Stadt als Träger der Bauleitplanung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zu diesem Zweck sind die genannten Maßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

Sofern sich nach Inkrafttreten des Bauleitplanes Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Stadt entsprechend zu unterrichten.

4.3 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Die Stadt Velbert beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131 „Fellershof“. Ziel der Planung ist die erstmalige Erschließung und Entwicklung der Freifläche zwischen Bonsfelder und Fellerstraße im Langenberger Ortsteil Bonsfeld.

Im Bereich der Bonsfelder Straße soll ein Mischgebiet und im südlichen Bereich des Geltungsbereiches ein attraktives Wohngebiet für unterschiedliche Zielgruppen entstehen.

Der künftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nordöstlich von Velbert-Langenberg, nahe der Stadtgrenze zu Hattingen. Er liegt am nordwestlichen Ende des Felderbachtals, einem landschaftlich reizvollen Tal in der Elfringhauser Schweiz und weist eine Größe von rund 4,1 ha auf.

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand durch das Vorhaben für das Schutzgut Boden, aufgrund der Tatsache, dass die anstehenden Böden gemäß aggregierter Bodenfunktionskarte des KREISES METTMANN (2015) überwiegend einem Bodenvorbehaltsgebiet zuzuordnen sind.

Im Hinblick auf das Schutzgut "Menschen" bzw. die menschliche Gesundheit ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und passiver Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Umsetzung dieser Maßnahmen sind für das Schutzgut Menschen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Für die übrigen Schutzgüter sind ebenfalls nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

5 Quellenangaben

BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (2000): Regionalplan Düsseldorf (Stand der Fortschreibung)11/2009

http://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/gepdownload.html

[16.04.2015].

BUND (2014): Alte bewährte Obstsorten im Bergischen Land. http://www.bund-nrw.de/themen_und_projekte/landwirtschaft_gentechnik/obstwiesenschutz_streuobstvermarktung/regionale_obstsorten_baumschulen/bergisches_land/ [09.032016]).

BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG (1977): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 108/109 Düsseldorf/ Erkelenz.

<http://geographie.giersbeck.de/karten/109.pdf> [16.04.2015].

BUND MECKLENBURG-VORPOMMERN & LUNG M-V (2012): Alleen und ihre Bedeutung für die Biodiversität. 8. Fachtagung am 7.11.2012 in Güstrow http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/lls_veranstaltung_12_11_07.pdf

KREIS METTMANN (2012): Landschaftsplan Kreis Mettmann. <https://www.kreis-mettmann.de/index.php?NavID=2023.391> [23.04.2015].

IB REHM (2016): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 131 Fellershof.

InWIS FORSCHUNG UND BERATUNG GMBH (2013): Handlungskonzept Wohnen, Ergebnisse aus dem Prozessjahr 2011/2012.

KREIS METTMANN (2012a): Landschaftsplan Kreis Mettmann. <https://www.kreis-mettmann.de/index.php?NavID=2023.391> [23.04.2015].

KREIS METTMANN (2012b): Aggregierte Bodenfunktionskarte.

LANUV (o. J.): Infosysteme und Datenbanken:

- Gesetzlich geschützte Biotope in Nordrhein-Westfalen
<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/p62/de/start>. [22.04.2015].
- Natura2000 - Netzwerk für den Naturschutz in Nordrhein-Westfalen.
<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/n2000-netzwerk/de/start>
[22.04.2015].
- Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen (Biotopkataster NRW).
<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/bk/de/start> [22.04.2015].

LANUV (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung.

http://www.lanuv.nrw.de/natur/lebensr/Num_Bew_Biotyp_Sept2008.pdf

[22.04.2015].

LANUV (2011): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen, Pilze und Tiere in NRW

<http://www.lanuv.nrw.de/natur/arten/roteliste.htm> [15.10.2015].

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (LANUV) (2014): Luft-

qualitätspläne. <http://www.lanuv.nrw.de/luft/lrpaktionspl.htm>. [22.04.2015].

- LUDWIG, D. (1991): Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen.
- MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (MKULNV) (o.J.a): Elwas-Web. <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf> [23.04.2015].
- MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (MKULNV) (o.J.): NRW – Umweltdaten vor Ort. <http://www.uvo.nrw.de/> [23.04.2015].
- ÖKOPLAN (2016): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 131 „Fellershof“.
- ÖKOPLAN (2016): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 131 „Fellershof“.
- PTV GROUP (2015): Stadt Velbert – Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 131 Fellershof.
- SANTEC FUCHS (2015): Hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 131 – Fellershof – 42555 Velbert-Langenberg.
- SCHÜRSMANN, S. & STRÄTZ, C. (2010): Fledermäuse im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge. Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge (Hrsg.): 213 S..
- STADT VELBERT (o.J.): Bauleitplanung in der Stadt Velbert. <http://www.stadtplanung-velbert.de/> [23.04.2015].
- STADT VELBERT (1992): Bericht zu Klima und Luftgüte. Amt für Stadtentwicklung und Umweltschutz.
- STADT VELBERT (2010): Flächennutzungsplan, Stand Februar 2013. http://www.o-sp.de/velbert/plan/plan_details.php?pid=1889&art=3760 [16.04.2015] FNP 2020 – Velbert-Langenberg
- STADT VELBERT (2016): Begründung gemäß §2a BauGB zum Bebauungsplanentwurf Nr. 131 – Fellershof -.
- SUDMANN, S.R., C. GRÜNEBERG, A. HEGEMANN, F. HERHAUS, J. MÖLLE, K. NOTTMAYER-LINDEN, W. SCHUBERT, W. VON DEWITZ, M. JÖBGES & J. WEISS (2009): Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Nordrhein-Westfalens 5. Fassung – gekürzte Online-Version. NWO & LANUV (Hrsg.). Erschienen im März 2009.
- SÜDBECK, P, BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P. & KNIEF, W. (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Brutvögel (Aves) Deutschlands. In: BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN): Rote Liste der gefährdeten Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Band 1: Wirbeltiere. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70(1), S. 159-227.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens wurde am 19.05.2015 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Am 12.06.2015 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert.

2. Beteiligung der Behörden

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am 04.03.2015 von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 08.04.2015 Stellung zu nehmen.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 31.05.2016 in der Zeit vom 08.06.2016 bis 07.07.2016

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 01.06.2016 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 07.07.2016 Stellung zu nehmen.

Die mit (3) gekennzeichnete Behörde (Kreisverwaltung Mettmann) wurde aufgrund einer Ergänzung bzw. Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauBG erneut beteiligt. Da es sich bei der Änderung lediglich um eine Ergänzung der textlichen Festsetzung zum Immissionsschutz handelte und die zeichnerisch festgesetzten Bereiche in denen schallgedämmte Lüftungsanlagen erforderlich sind geringfügig erweitert wurden, fand eine eingeschränkte erneute Beteiligung der betroffenen Behörde nach § 4a Abs. 3 Satz 4 statt. Andere Behörden sind von der Änderung nicht betroffen.

| | <i>Behörde</i> | <i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i> | <i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i> |
|-----|---|---|--|
| (1) | Amprion | 12.03.2015 | |
| (2) | | 07.06.2016 | |
| (1) | Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf | | |
| (2) | | | |
| (1) | Baugenossenschaft Niederberg eG | | |
| (2) | | | |
| (1) | Bezirksregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008) | 19.03.2015 | |
| (2) | | | |
| (1) | Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst- | | |
| (2) | | 03.06.2016 | |
| (1) | Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 (68)59 – Luftverkehr - | | |
| (2) | (über Dez. 53) | 05.07.2016 | |
| (1) | Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 69 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung | | |
| (2) | (über Dez. 53) | 05.07.2016 | |

| | | | |
|-----|--|------------|------------|
| (1) | Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53-Bauleitplanung | 16.04.2015 | |
| (2) | | 05.07.2016 | |
| (1) | BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband) | 13.03.2015 | |
| (2) | | 21.06.2016 | |
| (1) | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement D'dorf | 04.03.2015 | |
| (2) | | 03.06.2016 | |
| (1) | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben | | |
| (2) | | | |
| (1) | BVR (Busverkehr Rheinland GmbH) | | |
| (2) | | | |
| (1) | DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenchaftsmanagement | 19.03.2015 | |
| (2) | | 03.06.2016 | |
| (1) | Deutsche Post Real Estate Germany GmbH | | |
| (2) | | | |
| (1) | Deutsche Telekom AG Technikniederl.Siegen Ressort BBN 22, W'tal | 11.03.2015 | |
| (2) | | | |
| (1) | Eisenbahn Bundesamt – Außenst. Essen - | 05.03.2015 | |
| (2) | | 01.06.2016 | |
| (1) | Erzbistum Köln t | | |
| (2) | | | |
| (1) | Essener Verkehrs -AG | | |
| (2) | | | |
| (1) | Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt | | |
| (2) | | | |
| (1) | Finanzamt Velbert | | |
| (2) | | | |
| (1) | Gelsenwasser AG | | 19.05.2015 |
| (2) | | 09.06.2016 | |
| (1) | Handwerkskammer Düsseldorf | | |
| (2) | | 02.06.2016 | |
| (1) | Industrie- und Handelskammer | | 02.04.2015 |
| (2) | | | 05.07.2016 |
| (1) | Kreisverwaltung Mettmann | | 01.04.2015 |
| (2) | | | 05.07.2016 |
| (3) | | | 28.09.2016 |
| (1) | Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld - | | |
| (2) | | | |
| (1) | Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel - | | 08.04.2015 |
| (2) | | | 01.07.2016 |
| (1) | Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr | | |
| (2) | | | |
| (1) | Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land | | 05.03.2015 |
| (2) | | 24.06.2016 | |
| (1) | Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar | | |
| (2) | | 16.06.2016 | |

| | | | |
|-----|--|------------|------------|
| (1) | LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - | | |
| (2) | | | |
| (1) | LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland - | | |
| (2) | | | |
| (1) | Neuapostolische Kirche NRW | | |
| (2) | | | |
| (1) | PLEdoc GmbH | | 24.03.2015 |
| (2) | | 08.06.2016 | |
| (1) | Regionalverband Ruhr | | |
| (2) | | | |
| (1) | Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V. | | |
| (2) | | | |
| (1) | Rheinkalk GmbH & Co. KG | | |
| (2) | | 06.06.2016 | |
| (1) | Ruhrverband - Regionalbereich West - | 30.03.2015 | |
| (2) | | 17.06.2016 | |
| (1) | RWW | 18.03.2015 | |
| (2) | | 13.06.2016 | |
| (1) | Spar und Bauverein eG Velbert | | |
| (2) | | | |
| (1) | Stadt Essen | | |
| (2) | | | |
| (1) | Stadt Hattingen | | |
| (2) | | 01.06.2016 | |
| (1) | Stadt Heiligenhaus | 13.03.2015 | |
| (2) | | 14.06.2016 | |
| (1) | Stadt Wuppertal | 05.03.2015 | |
| (2) | | 01.06.2016 | |
| (1) | Stadt Wülfrath | | |
| (2) | | | |
| (1) | Stadtwerke Velbert GmbH | 23.04.2015 | |
| (2) | | 13.06.2016 | |
| (1) | Thyssengas GmbH | 10.03.2015 | |
| (2) | | | |
| (1) | Unitymedia NRW GmbH | 17.03.2015 | |
| (2) | | 14.06.2016 | |
| (1) | Versatel West Deutschland GmbH | | |
| (2) | | | |
| (1) | Westnetz GmbH Dortmund Dokumentation | | |
| (2) | | | 01.06.2016 |
| (1) | Westnetz GmbH Bereich Transportnetz Gas | | |
| (2) | | | |
| (1) | Westnetz GmbH Regionalzentrum Recklinghausen | 10.03.2015 | |
| (2) | | 10.06.2016 | |
| (1) | Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert | | |
| (2) | | | |
| (1) | WSW (Wuppertaler Stadtwerke) | 30.03.2015 | |
| (2) | | 20.06.2016 | |

Die folgende Tabelle gibt eine inhaltliche Übersicht über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der eingeschränkten erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Zudem werden die getroffenen Abwägungsvorschläge aufgeführt.

| (frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB | | |
|---|---|--|
| Behörde / TÖB | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| Landesbetrieb Wald und Holz NRW | <p>vom: 05.03.2015</p> <p>Aus forstrechtlicher Sicht bestehen gegen den o.g. Planentwurf Bedenken. Im Plangebiet stockt Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz. Das Waldstück (Flurstück Nr. 551) soll nach den beiden vorgelegten Planentwürfen zukünftig überbaut werden.</p> <p>Wenn das Flurstück nach § 35 BauGB beurteilt wird, ist die Inanspruchnahme der Waldfläche im Flächen- und Funktionsverhältnis von 1:1 nach Forstrecht zu kompensieren.</p> | <p>Aufgrund der Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf das tatsächlich regelungsbedürftige Gebiet, liegt dieses Flurstück nun außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, so dass für diesen Bereich keine Festsetzungen getroffen werden.</p> <p>Der Hinweis ist somit für die aktuelle Planung nicht mehr relevant, wird jedoch, da es sich um eine mögliche Erweiterungsfläche eines ansässigen Gewerbebetriebes handelt zur Kenntnis genommen. Die Notwendigkeit eines Waldausgleichs ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu klären.</p> |
| Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage) | | |
| Behörde / TÖB | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| Landesbetrieb Wald und Holz NRW | <p>vom: 24.06.2016</p> <p>Aus forstrechtlicher Sicht bestehen gegen den o.g. Planentwurf Bedenken.</p> | ----- |
| (frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB | | |
| Behörde / TÖB | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| Industrie- und Handelskammer (IHK) | <p>vom 02.04.2015</p> <p>Den Planunterlagen kann entnommen werden, dass Festsetzungen zur Gliederung oder Abstufung der Gebiete, die eine Verträglichkeit der Nutzungen untereinander gewährleisten, erst noch im weiteren Planverfahren konkretisiert</p> | <p>Aufgrund der Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens wurde eine unter Lärmschutzaspekten abgestufte Entwicklung der Baugebiete vorgenommen. So wird, in Reaktion auf die im Norden und Nordosten vorhandenen gewerblichen Betriebe und die</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>werden. Zum jetzigen Zeitpunkt sind nur folgende Hinweise möglich:</p> <p>Im weiteren Planverfahren sind die Abstände zwischen der geplanten Wohnbebauung und den gewerblichen Nutzungen unter Berücksichtigung der Topographie so ausreichend zu dimensionieren, dass die Betriebe, die im Bereich Bonsfelder Straße und der Fellerstraße ansässig sind, ausreichend Entwicklungsspielräume erhalten.</p> <p>Bei der gutachterlichen Betrachtung der Immissionssituation sind nicht nur die aktuellen Emissionen der Betriebe (Gewerbelärm und Verkehr) zu berücksichtigen. Es ist zu klären, ob es Bestandsbetriebe gibt, die Entwicklungsabsichten haben, die langfristig zu mehr Emissionen führen können, als heute am Standort vorhanden sind. Diese ist insbesondere mit Blick auf die Firma Fellerstraße 4 wichtig. Das Betriebsgrundstück des Unternehmens ist derzeit noch von der Fellerstraße erschlossen, das Unternehmen plant aber eine Erschließung von der Bonsfelder Straße aus. Die Emissionen, die bei dieser Erschließungsvariante entstehen, sind gutachterlich zu berücksichtigen.</p> <p>Die Gewerbestandorte an der Bonsfelder Straße und der Fellerstraße sind als Gewerbegebiete (GE) zu sichern. Die betriebliche Weiterentwicklung der Bestandsbetriebe sollte auf Basis von Emissionskontingenten sichergestellt werden. Diese sind in enger Zusammenarbeit mit den Unternehmen zu entwickeln. Ausgehend von diesen Kontingenten sind die Abstände zur neu geplanten Wohnbebauung festzusetzen.</p> | <p>im Westen und Nordwesten vorhandenen Mischgebietsstrukturen, im Bereich der Bonsfelder Straße ein Mischgebiet festgesetzt. Dieses erstreckt sich hinreichend weit in die Tiefe des Plangebietes, bis unter Lärmschutzaspekten Allgemeine Wohngebiete möglich werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die vorhandenen Betriebe im Umfeld des Plangebietes in ihren genehmigten Betriebsabläufen nicht gestört werden und sie durch die Planung nicht schlechter gestellt werden.</p> <p>Sämtliche Betriebe wurden bei der Bestandsermittlung bzw. Grundlagenermittlung des Immissionsschutzgutachtens mit ihren derzeitigen genehmigten Emissionen berücksichtigt. Die gewählten Abstände des MI bzw. der WAs resultieren aus dieser Ermittlung, so dass ausreichend große Abstände zu den Betrieben vorgenommen wurden.</p> <p>Entgegen der Meinung der IHK ist in der gutachterlichen Betrachtung der Immissionssituation gerade auf den genehmigten Betrieb und die damit verbundenen Lärmemissionen zurückzugreifen. Im Gutachten können keine zukünftigen, bislang nicht bekannten und nicht eindeutig definierten Erweiterungsbestrebungen berücksichtigt werden. Zudem, und dies ist hier von besonderer Bedeutung, sind bereits im Bestand Wohnnutzungen im Bereich der faktischen Mischgebiete an der Bonsfelder Straße vorhanden, die bei möglichen künftigen Erweiterungsbestrebungen zu berücksichtigen sind. Daraus folgt, dass sich die vorhandenen Betriebe bereits zum jetzigen Zeitpunkt, d. h. ohne die vorliegende Bebauungsplanung, bezüglich ihrer Lärmemission nicht bzw. nur eingeschränkt erweitern können. Sie sind bereits jetzt durch den Wohnbestand limitiert.</p> <p>Die Planung führt somit gerade nicht zu einer Limitierung der Erweiterungsmöglichkeiten, sondern der bereits vorhanden Bestand an Wohngebäuden an der Bonsfelder Straße limitiert mögliche Erweiterungsbestrebungen der Gewerbebetriebe. Änderungen oder Erweiterungen sind unter Einhaltung entsprechender Schallschutzmaßnahmen möglich.</p> |
|--|--|---|

| | | <p>Da die Gewerbebetriebe an der Bonsfelder Straße aufgrund des verkleinerten Geltungsbereiches nun außerhalb des Plangebietes liegen, ist eine Emissionskontingentierung im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht möglich. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen in dem gewerblich geprägten Bereich wird weiterhin nach § 34 BauGB bestimmt. Somit ergibt sich für diesen Bereich keine planungsrechtliche Veränderung.</p> |
|--|---|---|
| <p>Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)</p> | | |
| Behörde / TÖB | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>Industrie- und Handelskammer (IHK)</p> | <p>vom 05.07.2016</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf trägt verschiedene Anregungen und Bedenken vor. Die relevanten Auszüge aus der Stellungnahme vom 05.07.2016 werden im Folgenden wiedergegeben:</p> <p>Hinsichtlich der ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete sieht die IHK keine möglichen Konflikte mit den benachbarten Betrieben. Jedoch regt sie an, aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmbelastung die betroffenen Baugebiete, in denen die Immissionswerte für WA überschritten werden, in der Planzeichnung als „mit Vorbelastung“ zu kennzeichnen.</p> <p>Zudem bestehen seitens der IHK Bedenken hinsichtlich der Festsetzung des Mischgebietes. Nach Ansicht der IHK könne das für ein Mischgebiet typische Nutzungsverhältnis (Wohnen zu Gewerbe) „...nur durch eine nutzungsbezogene vertikale oder horizontale Gliederung sichergestellt werden“. Fehle eine solche nutzungsbezogene Gliederung obliege es der Bauordnungsbehörde zu entscheiden, welche Nutzungen genehmigungsfähig sind und welche nicht. „Die Baugenehmigungsbehörde fällt üblicherweise Einzelfallentscheidungen. Es bleibt daher offen, wann, beziehungsweise ab welcher Genehmigung der Gebietscharakter kippt und das Gebiet als allgemeines Wohngebiet einzuordnen ist.“ Somit sieht die</p> | <p>In der Stellungnahme werden unterschiedliche Belange und Themenbereiche benannt. Die Prüfung und Abwägung der einzelnen vorgebrachten Belange erfolgt entsprechend der in der Stellungnahme vorgenommenen Abfolge.</p> <p>Bezüglich der Anregung der IHK die Bereiche mit Vorbelastung durch Verkehrslärm in der Planzeichnung zu kennzeichnen ist folgendes anzumerken:</p> <p>In bestimmten Einzelfällen kann die Kennzeichnung der gewerblichen Lärmvorbelastung (z. B. bei einer Emissionskontingentierung nach DIN 45691) in Bebauungsplänen durchaus sinnvoll sein. Dies gilt jedoch nicht für eine Kennzeichnung einer Vorbelastung durch Straßenverkehr.</p> <p>Eine Vorbelastung im Sinne der TA Lärm (also Gewerbelärm) ist definiert über „fremden“ (also Gewerbelärm außerhalb des Plangebietes) Gewerbelärm. Eine Vorbelastung durch Straßenverkehr (wie von der IHK angeregt) ist ausschließlich als Fremdgeräuschanteil zu berücksichtigen. Dies kann jedoch nicht auf Grundlage einer Prognose erfolgen, da unterschiedliche Beurteilungszeiten und Beurteilungsmethoden bei Verkehr (16. BImSchV) und Gewerbe (TA Lärm) vorliegen. Die vorgeschlagene Kennzeichnung einer Vorbelastung durch Straßenverkehr ist nicht notwendig, da dies zu keinem anderen Nachweisverfahren oder</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>IHK die Gefahr, dass der Gebietscharakter aufgrund der Baugenehmigungspraxis von einem MI zu einem WA „kippen“ könnte. Dies würde zu niedrigeren Immissionsrichtwerten führen und wäre aus Sicht der IHK für die „...benachbarten emittierenden Gewerbebetriebe fatal“. Die dann entstehenden Konflikte würden nur zu Lasten der benachbarten Betriebe gelöst werden können. Deswegen soll der Mischgebietscharakter auf Ebene der Bauleitplanung sichergestellt werden. Des Weiteren wird kritisch hinterfragt, ob sich aufgrund der Größe der festgesetzten MI-Fläche eine gemischte Nutzung im Sinne des § 6 BauNVO überhaupt realisieren lässt. Deswegen sollte der Bebauungsplanschnitt geprüft werden, ob es sich anbietet diesen nach Westen hin – um die Gemengelage an der Bonsfelder Straße – zu erweitern. Dafür jedoch müsste sichergestellt werden, dass dadurch die dort vorhandenen Gewerbebetriebe nicht auf ihren Bestandsschutz „festgefahren“ werden und dann künftig keine Erweiterungsspielräume mehr hätten. In diesem Fall würde die IHK eine Plangebietserweiterung ablehnen.</p> <p>Weiterhin werden von der IHK Bedenken bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 5 (Festsetzung zum Immissionsschutz) vorgetragen. So könne die dort getroffene Ausnahme im Rahmen von Einzelfallprüfungen von der IHK nicht „akzeptiert“ werden, da sonst im Genehmigungsverfahren Gestaltungsspielräume genehmigt werden können, deren rechtliche Zulässigkeit noch nicht richterlich geklärt ist.</p> | <p>einer anderen Berücksichtigung führt. Zudem ist anzumerken, dass die Vorbelastung durch den Straßenverkehrslärm bereits aus der textlichen Festsetzung zum Schallschutz hervorgeht, da diese allein aufgrund des vorhandenen Straßenverkehrslärms erforderlich ist. Außerdem zeigen die verschiedenen Lärmkarten in der schalltechnischen Untersuchung (die als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist und als solche auch für jedermann einsehbar ist) detailliert alle Bereiche, die von dem Verkehrslärm betroffen sind. Somit kann dem Gutachten genau entnommen werden, welche Bereiche des Plangebietes wie von dem Verkehrslärm betroffen sind.</p> <p>Hinsichtlich der vorgetragenen Bedenken zur Ausweisung des Mischgebietes ist folgendes anzumerken: Durch die Ausweisung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO sind bereits klare Vorgaben hinsichtlich der Nutzungsmischung bzw. dem Verhältnis von Wohnen zu Gewerbe vorgegeben. Zur Umsetzung der erforderlichen Nutzungsmischung im Mischgebiet kann bzw. muss die Bauaufsichtsbehörde von § 15 BauNVO Gebrauch machen. Demnach sind bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes (also hier dem Mischgebiet) widersprechen. Somit liegt der Bauaufsichtsbehörde ein ausreichendes rechtliches Instrumentarium vor, um sicherzustellen, dass das festgesetzte Mischgebiet nicht „umkippt“. Eine wie auch immer geartete Feingliederung des Mischgebietes bedarf es hier somit nicht.</p> <p>Bezüglich der vorgetragenen Bedenken zur textlichen Festsetzung Nr. 5 (Festsetzung zum Immissionsschutz) ist folgendes vorzubringen: Zur textlichen Festsetzung zum Schallschutz ist anzumerken, dass die getroffene Regelung sich ausdrücklich und ausschließlich auf die baurechtlichen Nachweise zum Schallschutz nach DIN 4109 bezieht und nur aufgrund des vorhandenen Verkehrslärms erforderlich ist. Die Festsetzung, die eine Abweichung von den getroffenen Regelungen zum Schallschutz auf Grundlage einer schalltechnischen</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>Untersuchung ermöglicht, bezieht sich nur auf den Verkehrslärm und nicht auf den Gewerbelärm. Für den Schutz vor dem Gewerbelärm werden im Bebauungsplan keine textlichen Festsetzungen getroffen, von denen in der Genehmigungspraxis abgewichen werden könnte. Denn allein der gewählte Abstand zwischen den Gewerbetrieben, dem geplanten Mischgebiet und den geplanten WA-Gebieten schützt die Wohnbebauung vor dem Gewerbelärm. Die Ausnahmeregelung bezieht sich ausdrücklich auf baurechtliche Nachweise zum Schallschutz nach DIN 4109. Da bei dieser der schutzbedürftige Raum innen definiert ist, ist eine Einschränkung gegenüber den Gewerbetreibenden nicht gegeben. Die Immissionswerte nach TA-Lärm (Gewerbelärm) sind hingegen vor dem Fenster definiert und bedürfen keinerlei Nachweise für die Bauvorhabenträger. Da die Immissionswerte nach TA-Lärm vor dem Fenster erreicht werden müssen, stellt die Festsetzung von Schalldämmmaßen für die Aufenthaltsräume (DIN 4109) keinen Schutz vor dem Gewerbelärm dar. Dies ist auch der Grund, warum bei Gewerbelärm keine passiven Lärmschutzmaßnahmen zulässig sind und dementsprechend im Bebauungsplan auch nicht festgesetzt sind. Der erforderliche Lärmschutz kann nur durch die Einhaltung von Abständen (wie es hier vorgenommen wurde) erreicht werden. Die getroffene Ausnahmeregelung in der textlichen Festsetzung ist für die Gewerbetreibenden bzw. den Gewerbelärm nicht relevant.</p> <p>Zur Klarstellung dieses Sachverhalts wird die Formulierung der textlichen Festsetzung wie folgt ergänzt: „Alternative Nachweise nach Stand der Technik sind zulässig, z. B. wenn aufgrund der Gebäudeausrichtung nachgewiesen werden kann, dass sich die Lärmbelastung (<i>durch den Verkehrslärm</i>) im Einzelfall an der Fassade anders darstellt.“</p> <p>Zudem berücksichtigt die getroffene Regelung den Umstand, dass die Entwicklung im Schallschutz grundsätzlich dynamisch ist und sich stets weiter entwickelt. Ebenso kann durch eine derartige Regelung der Umstand berücksichtigt werden, dass sich der Verkehrslärm durch externe Effekte, wie z. B. die fortschreitende Entwicklung der Elektromobilität, schallmindernde bzw. schallab-</p> |
|--|--|---|

| | | |
|---|--|---|
| | | sorbierende Fahrbahnbeläge, geänderte Verkehrsführungen und -regelungen, geänderte Verkehrsbelastungen, etc. anders als zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung entwickeln kann. Weiterhin zielt diese Regelung darauf ab, das bei speziellen Bauweisen, wie z. B. der Atriumbauweise oder vorgehängten Glasfassaden die schallgeschützten Innenbereiche vorhabengerecht beurteilt werden können. |
| (frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB | | |
| Behörde / TÖB | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| Landesbetrieb Straßenbau NRW, AS Wesel | <p>vom 08.04.2015</p> <p>Von Ihren Planungen sind die Belange der in meiner Bau- last stehenden Landesstraße L 107 im Abschnitt 16 und 927 im Abschnitt 4 betroffen, die dort als freie Strecken festgesetzt sind.</p> <p>Bei Berücksichtigung folgender Bedingungen und Auflagen bestehen von hiesiger Seite keine Bedenken.</p> <ol style="list-style-type: none"> Grundsätzlich wird die Zustimmung zur Neuanbindung einer öffentlichen Gemeindestraße an die L 107 erteilt. Die Ausgestaltung ist auf Grundlage einer von der Stadt Velbert zu initiierenden Verkehrsuntersuchung nach den Vorgaben der SBV vorzunehmen, vor Bau- beginn innerhalb des Bebauungsplanes umzusetzen und rechtzeitig mit einer Verwaltungsvereinbarung zu regeln. Die in der Straßenbauverwaltung entstehenden Unterhaltungsmehrkosten sind in einer Summe auf Grundlage der ABBV abzulösen. Entlang der betreuten klassifizierten Straßen ist das Gebiet in der Plandarstellung als „Bereich ohne Zu- gänge und Zufahrten“ nach PlanzV zu kennzeichnen. Grundsätzlich sind die Grundstücke rückwärtig zu erschließen, um die Leichtigkeit und Sicherheit des Ver- kehrs auf den überregionalen Straßen nicht unnötig zu beeinträchtigen. Die vorhandenen bestandsgeschütz- | <p>Von der Stadt Velbert wurde eine verkehrstechnische Unters- suchung beauftragt, die die Anbindung des Plangebietes an die L 107 betrachtet. Es ist beabsichtigt, in Verbindung mit der gegen- überliegenden Zufahrt des Lebensmittelmarktes, einen vierarmi- gen, signalisierten Knotenpunkt anzulegen. Die verkehrstechni- sche Untersuchung, die dem Landesbetrieb vorliegt, weist nach, dass der Verkehrsfluss auf der L 107 durch die geplante Anbin- dung nicht beeinträchtigt wird. Die vorliegende Planung sowie die verkehrstechnische Untersuchung wurden mit dem Landes- betrieb abgestimmt.</p> <p>Die durch das Plangebiet ermöglichte Neubebauung wird aus dem Gebiet heraus erschlossen. Eine Erschließung einzelner Baugrundstücke von der L 107 oder L 927 ist nicht beabsichtigt und wird durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. An der Fellerstraße ist entlang der geplanten privaten Grundstücksgrenzen ein Pflanzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festge- setzt, der dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Einfahrtsmöglichkeiten bestehen so nicht. Die geplante Versi- ckerungsfläche ist über die Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebietes erschlossen. Um sicherzustellen, dass ausrei- chend große Fahrzeuge zur Unterhaltung die Zufahrt nutzen können, wurde die Wendeanlage hinreichend groß dimensio- niert. Entlang der L 107 wurden im Bebauungsplan Bereiche oh- ne Ein- und Ausfahrten gekennzeichnet. Aufgrund des verklei-</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>ten Zufahrten sind lagegenau im Bebauungsplan einzutragen. Für diese sind die gesetzlichen Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes NRW zu beachten was Nutzungsänderungen, Fortfall des Bestandsschutzes und die Notwendigkeit von straßenrechtlichen Genehmigungen durch mich als Straßenbaulastträger betrifft.</p> <p>3. Die Sichtdreiecke im Bereich der Landesstraßen sind im Bebauungsplan darzustellen. Sie sind von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft freizuhalten.</p> <p>4. Lückenlose dauerhafte nicht übersteigbare Einfriedung entlang der von hier betreuten Straßen ist im Bereich der freien Strecke grundsätzlich erforderlich sofern es sich nicht um landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Grundstücke handelt.</p> <p>5. Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus diesen Planungen Ansprüche auf aktive und/ oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden. Für evtl. Hochbauten weise ich auf das Problem der Lärm-Reflexion hin.</p> <p>6. Vom Straßeneigentum der Landesstraße dürfen keine Arbeiten an der Baumaßnahme ausgeführt werden. Auch das Abstellen von Geräten und Fahrzeugen sowie das Lagern von Baustoffen, Bauteilen, Boden- und Aushubmassen oder sonstigen Materialien auf Straßeneigentum ist nicht zulässig.</p> <p>7. Ehemalige landwirtschaftliche Zufahrten entlang des B-Plan-Gebietes sind vor Baubeginn ersatzlos zu beseitigen und die Flächen auf Straßeneigentum zu rekultivieren.</p> <p>8. Werbeanlagen jeglicher Art, also auch Fahnen, Hin-</p> | <p>nernten Geltungsbereiches liegen keine bestehenden Zufahrten innerhalb des Geltungsbereichs.</p> <p>Eine Anbindung an die L 927 wird durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Der Böhmesweg, der außerhalb des Geltungsbereichs liegt, ist auch weiterhin nur für den Fußwegeverkehr freigegeben.</p> <p>Die ergänzenden Hinweise zu Nutzungsänderung, Fortfall und Bestandsschutz der Zufahrten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> |
|--|---|--|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>weisschilder etc. innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zu den freien Strecken klassifizierter Straßen sind grundsätzlich verboten und bedürfen in den wenigen möglichen Ausnahmefällen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 28 StrWG NW)</p> <p>9. Jegliche Grenzbebauung mit Ausnahme von Einfriedungen zu den klassifizierten Straßen ist grundsätzlich nicht zulässig.</p> <p>10. Den Straßengrundstücken darf weder mittelbar noch unmittelbar Oberflächenwasser zugeführt werden.</p> <p>11. Für den zur L 927 geplanten Fußweg besteht keine infrastrukturelle Anbindung an der Landesstraße. Aus Verkehrssicherheitsgründen – die Straße ist extrem schmal – bestehen daher diesbezüglich Verkehrssicherheitsbedenken, diese Anbindung wird abgelehnt.</p> <p>12. Der Böhmesweg ist bereits unmittelbar an die L 107 angebunden und lt. Beschilderung lediglich für Fußgänger freigegeben. Die Vorentwürfe enthalten keine Ausweisungen für diesen Weg. Es ist baulich – bswp. durch Umfahrungsschranken – sicherzustellen, dass der Weg weiterhin lediglich für Fußgänger nutzbar ist.</p> | |
|--|---|--|

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

| Behörde / TÖB | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|--|---|---|
| <p>Landesbetrieb Straßenbau NRW, AS Wesel</p> | <p>vom 07.07.2016</p> <p>Von Ihren Planungen sind die Belange der in meiner Baulast stehenden Landesstraße L 107 im Abschnitt 16 und 927 im Abschnitt 4 betroffen, die dort als freie Strecken festgesetzt sind.</p> <p>Bei Berücksichtigung folgender Bedingungen und Auflagen bestehen von hiesiger Seite keine Bedenken.</p> | <p>Die vom Landesbetrieb Straßenbau NRW unter den Punkten 1, 2 und 5 aufgeführten Belange bzw. Anregungen betreffen alle die konkrete Umsetzung der Bauvorhaben und sind somit im Rahmen des Planvollzugs zu regeln. Für die Ebene der Bauleitplanung sind die vorgetragenen Belange nicht relevant.</p> <p>Bezüglich der Forderung Sichtdreiecke im Bebauungsplan dar-</p> |



| | | |
|--|---|---|
| | <p>1. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über einen verkehrsgerecht ausgebauten Knotenpunkt mit einer öffentliche Gemeindestraße zur L107 im Bereich der Rewe-Zufahrt. Die Ausgestaltung ist nach den Vorgaben der SBV vorzunehmen, vor Baubeginn innerhalb des Bebauungsplanes umzusetzen und rechtzeitig mit einer Verwaltungsvereinbarung zu regeln. Die der Straßenbauverwaltung entstehenden Unterhaltungsmehraufwendungen sind in einer Summe auf Grundlage der ABBV abzulösen.</p> <p>2. Für den Knotenpunkt ist ein Schleppkurvennachweis zu erbringen.</p> <p>3. Die Sichtdreiecke sind im Bebauungsplan darzustellen. Sie sind von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft freizuhalten.</p> <p>4. Entlang der L924 ist ein Wegerecht dargestellt. Dies erweckt den Anschein, dass sehr wohl eine unmittelbare Erschließung zur L924 möglich ist. Um Klarheit zu schaffen sollte entlang der B-Plan-Grenze die Signatur "Bereich ohne Zugänge/Zufahrten" nach PlanzV ausgewiesen werden.</p> <p>5. Die Standsicherheit und die Entwässerung der L924 darf durch die geplante Versickerungsmulde/Entwässerungsanlage nicht beeinträchtigt oder sogar gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass auch bei Starkregenereignissen keine Auswirkungen auf die L924 erfolgt.</p> <p>Darüber hinaus verweise ich auf die Punkte 4 bis 10 sowie 12 meiner Stellungnahme vom 08.04.2015, die weiterhin gültig bleiben.</p> | <p>zustellen ist anzumerken, dass auf eine Darstellung der Sichtdreiecke im Bebauungsplan verzichtet wird, da diese städtebaulich nicht erforderlich ist. Zudem sind die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass die Sichtdreiecke von Bebauung freigehalten werden. Regelungen zum Aufwuchs oder der Pflege der Flächen sind nicht im Rahmen des Bebauungsplans, sondern konkret im Rahmen des Planvollzuges zu treffen.</p> <p>Bei dem angesprochenen Wegerecht entlang der L924 handelt es sich lediglich um ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Gunsten der Versorgungsträger welches aufgrund der dort verlaufenden (stillgelegten) Ferngasleitung erforderlich ist. Eine Erschließung des Plangebietes an bzw. durch die L924 ist nicht vorgesehen. Dies ist bereits durch die festgesetzten Verkehrsflächen ersichtlich. Zudem setzt der Bebauungsplan in dem Bereich entlang der L924 einen Pflanzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB fest, der dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Einfahrtsmöglichkeiten bestehen somit nicht. Die Anregung in der Stellungnahme zur Klarstellung dort einen Bereich ohne Zugänge/Zufahrten“ ist somit nicht nachvollziehbar. Eine derartige Festsetzung ist städtebaulich nicht erforderlich.</p> <p>Bezüglich des Verweise auf die Punkte 4 bis 10 sowie 12 der Stellungnahme vom Landesbetrieb Straßenbau NRW vom 08.04.2015 (im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung) wird, sofern es sich um abwägungsrelevante Belange handelt, auf die oben aufgeführte Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung verweisen.</p> |
|--|---|---|

(frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

| Behörde / TÖB | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-----------------------|---|---|
| Kreis Mettmann | vom 01.04.2015 a) Untere Wasserbehörde Grundsätzlich ist für die Niederschlagswasserableitung der | Zu a) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gem. § 51a |



| | | |
|--|--|--|
| | <p>§ 55 (2) WHG und der § 51a LWG zu berücksichtigen. Demnach soll das anfallende Niederschlagswasser im Trennsystem (Versickern oder Einleitung in ein Gewässer) abgeleitet werden. Die geplante Niederschlagswasserableitung sollte möglichst bis zum nächsten Planungsschritt mit der Unteren Wasserbehörde Mettmann abgestimmt werden.</p> <p><u>b) Kreisgesundheitsamt</u> In den Hinweisen zur Planung wird unter Punkt 11 „Immissionen“ aufgeführt, dass aufgrund verschiedener auf das Plangebiet einwirkender Lärmquellen eine schalltechnische Voruntersuchung durch das Ingenieurbüro Andreas Rehm durchgeführt worden ist. Als für den Straßenverkehr relevante Lärmquellen werden hierbei die Bonsfelder Straße und die Fellerstraße benannt. Weiterhin werden die Ergebnisse der Voruntersuchung erläutert. Eine Kopie der schalltechnischen Voruntersuchung ist den Planunterlagen nicht beigelegt, genauso wenig wie ein konkreter Planentwurf mit den entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Schallschutz. Eine Stellungnahme hinsichtlich der in den Hinweisen zur Planung getroffenen Aussagen sowie insgesamt zu den Erfordernissen im Hinblick auf einen notwendigen aktiven und passiven Schallschutz im Plangebiet kann daher aufgrund der o.g. fehlenden Unterlagen Seitens des Gesundheitsamtes nicht gemacht werden. Dies ist erst nach Vorlage des vorläufigen bzw. im weiteren Verfahren abschließenden Schallgutachtens möglich.</p> <p>Es wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass westlich des Plangebietes in ca. 200 m Entfernung die Bahnlinie verläuft. Abschirmende Gebäude befinden sich nicht zwischen dem Plangebiet und der Gleisanlage. Es ist daher nicht auszuschließen, dass auch ausgehend von der Bahn Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Dies sollte im weiten Verfahren ebenfalls überprüft und ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.</p> | <p>LWG wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser im Trennsystem abgeleitet. Die Entwässerungsplanung wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.</p> <p><u>Zu b)</u> Die Hinweise des Kreisgesundheitsamtes, dass erst nach Vorlage eines Schallgutachtens und eines Planentwurfes mit den entsprechenden aktiven und passiven Festsetzungen zum Schallschutz eine Stellungnahme abgegeben werden kann, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB handelt es sich um einen Beteiligungsschritt zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens, in dem die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt werden und den Behörden Gelegenheit zur Äußerung gegeben wird. Die eingegangenen Stellungnahmen fließen in die Grundlagenermittlung ein. Die frühzeitige Behördenbeteiligung dient dazu zu prüfen, welche Belange der Behörden durch die Planung berührt sein können. In der Regel liegt zu diesem Beteiligungsschritt daher kein fertiger Bebauungsplanentwurf vor. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB ist vielmehr Voraussetzung um einen Bebauungsplanentwurf zu entwickeln.</p> <p>Unmittelbar angrenzend an die Bahnlinie befindet sich das Bebauungsplangebiet Nr. 133 – Sportplatz Uferstraße -. Ziel des Bebauungsplanes ist es, nach Aufgabe des Sportplatzes eine erstmalige Erschließung des Sportplatzes und eine städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des Quartiers. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 133 - Sportplatz Uferstraße - wurde ein Schallgutachten erstellt, das darlegt, dass es durch die Bahnlinie nicht zu Beeinträchtigungen, insbesondere im Nacht-</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Weiterhin ist westlich des Plangebietes eine Sportanlage angeordnet. Sofern auch von dieser mit Lärmbeeinträchtigungen im Plangebiet zu rechnen ist, sollten entsprechende Bewertungen der Lärmsituation vorgenommen werden.</p> <p><u>c) Untere Immissionsschutzbehörde</u> Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes verstößt die Planung gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Geplant ist die Umwidmung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen im Bereich der Bonsfelder Straße und der Fellerstraße. Der vordere Bereich an der Bonsfelder Straße soll als MI und der dahinterliegende Bereich als WA ausgewiesen werden. Für den bestehenden gewerblichen Bereich ist die Ausweisung eines eingeschränkten GE für nicht störende Gewerbebetriebe vorgesehen. Das Plangebiet soll über die Bonsfelder Straße und ggf. zusätzlich nach weiterer Prüfung im Planverfahren auch über die Fellerstraße erschlossen werden. Hierbei soll die Wohnbebauung unmittelbar an das Gewerbegebiet heranrücken. Ansässig im Gewerbegebiet sind eine Maschinenfabrik, ein Karosseriebauer sowie ein Holz- und ein Messebauer. Auf der anderen Seite der Bonsfelder Straße befinden sich weitere Gewerbe- und Industriebetriebe. Bei den Betrieben im Gewerbegebiet handelt es sich um Anlagen des Anhangs 1 des Abstandserlasses Nr. 184 (Maschinenfabrik) Abstandsklasse VI, 200m, Nr. 189 (Holzbau, Messebau), Abstandsklasse VI, 200 m und Nr. 207 (Karosseriebau), Abstandsklasse VII 100 m. Nach den jetzt vorgelegten Planungen wären die v.g. Betriebe dort planungsrechtlich nicht mehr zulässig.</p> | <p>Zeitraum, kommt, da es sich um eine reine Nahverkehrsstrecke handelt. Da das Plangebiet Fellershof deutlich weiter entfernt liegt ist auch hier davon auszugehen, dass es nicht zu relevanten Immissionen innerhalb des Plangebietes kommt.</p> <p>Bei der vom Kreisgesundheitsamt angesprochenen Sportanlage handelt es sich um den Sportplatz Uferstraße, der mit dem o.g. Bebauungsplan Nr. 133 überplant wird. Es ist beabsichtigt den Sportplatz zeitnah zu erschließen und zu bebauen. Eine Lärmbeeinträchtigung auf das Plangebiet besteht daher nicht.</p> <p><u>zu c)</u> Zu den Aussagen der Unteren Immissionsschutzbehörde ist folgendes festzuhalten:</p> <p>Zunächst ist entgegen der Aussage der Unteren Immissionsschutzbehörde <u>keine</u> Umwidmung von vorhandenen Gewerbeflächen in Wohnbauflächen im Bereich der Bonsfelder Straße und der Fellerstraße vorgesehen. Lediglich im Bereich des geplanten Versickerungsbereiches und in Teilen der Wohnbaufläche stellt der derzeitige Flächennutzungsplan noch gewerbliche Flächen dar. Allerdings ist hier anzumerken, dass dieser Bereich noch immer im planungsrechtlichen Außenbereich liegt und somit hier nie Planungsrecht für die Umsetzung eines Gewerbegebietes bestand.</p> <p>Die gem. dem Abstandserlass geltenden Schutzabstände zwischen den Betrieben und Allgemeinen Wohngebieten von mindestens 100m sind durch die Gebietsabstufung Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplanentwurf eingehalten. Grundsätzlich ist jedoch zu sagen, dass es sich beim Abstandserlass um eine Arbeitshilfe und eine typisierende Betrachtungsweise einzelner Betriebstypen handelt, die im Rahmen einer konkreten ortsbezogenen Untersuchung abweichend beurteilt werden kann. Eine schalltechnische Untersuchung, die die konkrete örtliche Situation ermittelt und bewertet wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Maßgeblich für die städtebauliche Ent-</p> |
|--|--|--|

Im Rahmen meiner Begehung habe ich festgestellt, dass das Gebiet erheblich mit Verkehrslärm und durch Lärm der dort ansässigen Betriebe vorbelastet ist. Im Gewerbegebiet wurden Lösemittelgerüche festgestellt. Ich rege daher an, dass zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet die gemäß Abstandserlass vorgesehenen Schutzabstände eingehalten werden. Durch Immissionsprognosen ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel in den geplanten Wohngebieten nicht überschritten werden und gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte gemäß Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL) eingehalten werden.

d) Untere Bodenschutzbehörde

Gem. § 1a (1) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Eine mit dem Flächenverbrauch einhergehende Versiegelung und Verdichtung hat zur Folge, dass die dort anstehenden Böden weitestgehend irreversibel funktionslos werden. Nach §§ 1, 7 BBodSchG müssen Vorsorgepflichten und –grundsätze berücksichtigt werden, so dass die Einwirkungen auf den Boden, die eine Beeinträchtigung seiner natürlichen Bodenfunktion zur Folge haben, vermieden werden.

Im Planungsbereich stehen sehr ertragreiche Böden an, die gemäß der Bodenschätzungskarte sehr hohe Bodenwerten/Ackerzahlen 73/69 aufweisen. Aufgrund ihrer bodenphysikalischen Kennwerte und der Wasserverhältnisse sind sie gemäß des Vorsorgegrundsatzes des § 1 BBodSchG zu schützen, d.h. zu erhalten und nicht mit Nutzungen zu überplanen, die diese Funktionen beeinträchtigen oder zerstören können. Aus landwirtschaftlicher Sicht haben die o.g. Böden eine sehr gute Leistungsfähigkeit, sind als Vorrangflächen für die Landwirtschaft zu betrachten und dementsprechend zu schützen.

Die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind im noch zu erstellenden Umweltbericht zu berücksichtigen und im Landschaftspflegerischen Begleitplan zu

wicklung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die gutachterliche Untersuchung.

Der Abstandserlass betrachtet neben Lärm auch weitere Aspekte wie Erschütterungen und Geruch. Da die gem. Abstandserlass vorgeschlagenen Abstände zwischen den Betrieben und der Wohnbebauung eingehalten werden ergibt sich im Rahmen des Bebauungsplanes zunächst kein Untersuchungsbedarf gem. Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL).

Der Hinweis auf den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG ist aus folgenden Gründen für die vorliegende Planung nicht nachvollziehbar:

Die vorliegende Planung orientiert sich an den vorhandenen Nutzungen. (sowohl die Wohnbebauung als auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes bereits vorhanden), daher kann das Optimierungsgebot des Trennungsgrundsatzes hier also nur beschränkt zur Entfaltung kommen.

Hinsichtlich seiner Rechtsnatur stellt der Trennungsgrundsatz laut Kommentierung einen allgemeinen Abwägungsbelang dar und ist als solcher der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich. Er konkretisiert einschränkend die planerische Abwägung, kommt dabei allerdings nur soweit zum Zuge, wie das gleichrangige Planungsrecht nicht seinerseits Nutzungsmischungen zulässt bzw. fördert. Insofern handelt es sich um einen ausnahmefähigen Grundsatz. Gerade im Bereich der örtlichen Planung (Bauleitplanung) ist der Anwendungsbereich des Trennungsgrundsatzes durch speziellere Regelungen weitgehend zurückgedrängt worden. (vgl. Mager in: Kotulla, § 50 BImSchG, 11 Lfg.: Januar 2007, S. 5ff)

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Trennungsgrundsatz bzw. § 50 Abs. 1 BImSchG auf dem mittlerweile weitestgehend obsolekten städtebaulichen Leitbild der Funktionstrennung basiert. Die Idee, gute städtebauliche Ordnung entstehe durch eine strikte räumliche Trennung der unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Freizeit, Verkehr, Arbeiten) geht auf die Anfänge der „Moderne“ in Städtebau und Architektur zu Beginn des 20. Jahrhundert zurück. Diese Idee wurde, insbesondere durch die kritische Betrachtung der Nachkriegsarchitektur und des Städtebaus aus dieser Zeit zu-

| | |
|--|--|
| <p>bewerten und gegebenenfalls bodenbezogene Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorzuschlagen und umzusetzen.</p> <p><u>e) Altlasten</u> Die Hinweise und Anregungen meiner vorherigen Stellungnahme wurden im Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Anregungen und Hinweise werden nicht vorgebracht.</p> <p><u>f) Untere Landschaftsbehörde</u> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und im Entwicklungsziel C 1.6-2 „temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Aufstellung eines aus dem rechtskräftigen oder aus dem in Neuaufstellung befindlichen landesplanerisch abgestimmten FNP abgeleiteten Bebauungsplanes“. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht überplant. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN-Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Der Begründung des BPlanes soll ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigelegt werden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Für das Vorhaben soll weiterhin eine Artenschutzprüfung (ASP) sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) erarbeitet werden. Da diese Untersuchungen und Gutachten noch nicht vorliegen, kann noch keine abschließende fachtechnische Stellungnahme abgegeben werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sollten aufgrund der Eingriffsintensität externe Maßnahmen erforderlich sein, wird angeregt, diese konkret zu benennen und inhaltlich mit der ULB abzustimmen. - Eine Ableitung und Rückhaltung der entstehenden Regenwassermengen nach Osten würde das Landschaftsschutzgebiet Nr. C 2.3-11 betreffen. Hiergegen werden zunächst vorsorglich Bedenken erhoben. | <p>nehmend abgelöst durch eine Rückbesinnung auf die Qualitäten der „kompakten und funktionsgemischten europäischen Stadt“. Das so entstandene Leitbild einer sinnvollen und rücksichtsvollen Nutzungsmischung, das sich auch im neueren Raumordnungs- und Bauplanungsrecht niedergeschlagen hat, reduziert die Reichweite des Trennungsgrundsatzes. Der Grund für diese Leitbildablösung liegt darin, dass einerseits der anlagenbezogene Immissionsschutz zu erheblichen Verbesserungen für die Umwelt geführt hat, andererseits der stetig steigende Verkehr und die Bodenknappheit sich als Probleme der räumlichen Planung zunehmend verschärft haben.</p> <p>Der Trennungsgrundsatz nach BImSchG ist zudem in Beziehung zu setzen zum Rücksichtnahmegebot der BauNVO. Denn ist eine flächenmäßige Trennung unter Abwägung aller Belange nicht möglich (wie dies hier aufgrund der bestehenden, gewachsenen Strukturen bereits der Fall ist), kommt das Gebot der Rücksichtnahme zur Anwendung, welches ein Nebeneinander an sich konfligierender Nutzungen ermöglicht. So hat der Trennungsgrundsatz nach den Erläuterungen in der Kommentierung nicht die Funktion immissionsträchtige Planungen zu unterbinden oder die Ansiedlung von Wohngebieten in der Nähe von Gewerbegebieten zu verhindern. Vielmehr geht es um die Möglichkeiten der Minderung der Emissionen. Hier stehen den umliegenden Gewerbebetrieben bei Expansionswünschen sämtliche Möglichkeiten des technischen bzw. bauseitigen Immissionsschutzes zur Verfügung (die diese aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung ohnehin durchführen müssten). Ziel des Trennungsgrundsatzes ist die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen. Hierbei ist entscheidend, dass Immissionen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bleiben. Dies wird laut Schallgutachten derzeit durch Einhaltung der Richtwerte erreicht, so dass die Planung nicht im Widerspruch zum Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz steht.</p> <p><u>zu d)</u> Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sowie im Umweltbericht berücksichtigt. In der aggregierten Bodenfunktionskarte 2015 des Krei-</p> |
|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Der Entwurf des neuen Regionalplans stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der rechtskräftige FNP der Stadt Velbert stellt für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 131 Wohnbauflächen und Gewerbeflächen dar.</p> <p>Die vorliegende Planung entspricht aus den genannten Gründen derzeit nicht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB. Somit kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden. Sofern sich im Verfahren eine Machbarkeit der Wohnbauflächenentwicklung herausstellt, ist parallel zum Bebauungsplanverfahren ein FNP-Änderungsverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchzuführen.</p> | <p>ses Mettmann sind die für eine Neuversiegelung vorgesehenen Böden überwiegend bereits als Bodenvorbehaltsgebiet eingestuft. Eine ca. 50 qm große Fläche ist als Bodenvorranggebiet eingestuft.</p> <p>Die im Plangebiet vorkommenden Böden mit hoher Bodenfunktionserfüllung wurden im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans berücksichtigt. Die in der Bodenfunktionskarte dargestellten Bereiche mit hoher Funktionserfüllung (Bodenvorbehalts- und vorranggebiet) wurden in der Bilanzierung (Gegenüberstellung des Vor- und Nacheingriffszustands) berücksichtigt, indem eine höhere Wertigkeit im Ist-Zustand angesetzt wurde. Gemäß den gutachterlichen Untersuchungen sind erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Diesen wird mit der höheren Einstufung der Ackerflächen begegnet. Aufgrund der höheren Wertigkeit ist ein in der Wertigkeit höherer Ausgleich durchzuführen (höheres Kompensationsdefizit).</p> <p>Zudem wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag Maßnahmen zur Minderung der Bau-, anlage und betriebsbedingten Beeinträchtigungen formuliert: Verwendung schadstoffarmer Baumaschinen, regelmäßige Wartung der eingesetzten Baumaschinen zur Vermeidung von Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser, fachgerechte Lagerung und ordnungsgemäßer Wiedereinbau der Oberböden, Wiederherstellen der beanspruchten Flächen nach Abschluss der Baumaßnahme (Räumen der Flächen, Lockern des Bodens, Begrünung).</p> <p>Die grundsätzliche Entscheidung zur Entwicklung des Plangebietes wurde bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2020 getroffen.</p> <p>Zu e) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu f) Für den Bebauungsplanentwurf wurden ein Umweltbericht, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie eine Artenschutzprüfung erstellt. Die Kompensationsmaßnahmen werden teilweise innerhalb des Plangebietes, teilweise außerhalb des Plangebietes über das Ökokonto durchgeführt.</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>Die im FNP 2020 dargestellten gewerblichen Freiflächen von 0,9 ha sollen in Wohnbauflächen umgewandelt werden. Diese Änderungen werden derzeit im Rahmen der 6. Änderung des FNP 2020 umgesetzt.</p> <p>Die Bezirksregierung Düsseldorf hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans mitgeteilt, dass keine landesplanerischen Bedenken bestehen.</p> |
|--|--|---|

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

| Behörde / TÖB | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------------------------|---|---|
| <p>Kreis Mettmann</p> | <p>vom 04.07.2016</p> <p><u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u></p> <p>Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde wird vorgetragen, dass die von den in den Gewerbebetrieben ansässigen Firmen betriebenen Lackieranlagen Geruchsemissionen verursachen. Ein Nachweis, dass die Immissionen in den geplanten Wohngebieten unter der Erheblichkeitsschwelle liegen, wurde lediglich für den Lärm erbracht. Sofern durch ein Sachverständigengutachten nachgewiesen wird, dass die von den Anlagen hervorgerufenen Geruchsemissionen den Wert von 0,02 (relative Häufigkeit der Geruchsstunden gemäß GIRL) im Bereich der geplanten Wohngebiete nicht überschreiten, bestehen seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren.</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u></p> <p>Altlasten Das informelle Altablagungsverzeichnis des Kreises Mettmann verzeichnet im Bereich des Plangebiets eine Altablagung mit der Nummer 37092_5Ve. Das erstellte Gutachten hat in dieser Fläche eine Sondierung durchgeführt, welche keine Auffälligkeiten ergab. Vorsorglich wird von Seiten der</p> | <p><u>Zur Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde:</u></p> <p>Hinsichtlich der Anregung für das Plangebiet ein Sachverständigengutachten gemäß GIRL zu erstellen, welches den Nachweis erbringen soll, dass der Wert von 0,02 (relative Häufigkeit der Geruchsstunden gemäß GIRL) im Bereich der geplanten Wohngebiete nicht überschritten wird, ist folgendes anzumerken.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird eine gutachterliche Untersuchung zur Ermittlung der Geruchssituation (Geruchsimmissionsprognose) beauftragt. Diese soll ermitteln, ob das geplante Wohngebiet mit den bestehenden Gewerbebetrieben auch unter Geruchsimmissionsschutzgesichtspunkten verträglich ist.</p> <p>Da die Untere Immissionsschutzbehörde auf telefonische Rücksprache hin den konkreten Verursacher der von ihr bei einer Ortsbegehung wahrgenommenen Gerüche nicht benennen konnte, wird die gutachterliche Untersuchung die im angrenzenden Umfeld vorhandenen Betriebe in ihre Untersuchung einbeziehen. Bei diesen handelt es sich um die Betriebe Spitznas Maschinenfabrik GmbH (Hydraulik, Maschinenbau, Werkzeugbau), Karosseriebau Meyer & Bohl OHG (Karosseriewerkstatt für Kfz, Autolackiererei), Firma U&U EXPO (Messebau, Konzeption, Entwicklung</p> |



| | | |
|--|---|---|
| | <p>Unteren Bodenschutzbehörde angeregt, die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann in baurechtlichen Genehmigungsverfahren, sowie im Vorfeld von Eingriffen in den Boden bzw. den Untergrund zu beteiligen, die den Bereich der Altablagerung betreffen.</p> <p><u>Kreisgesundheitsamt:</u> Von Seiten des Kreisgesundheitsamtes wird hinsichtlich der vorgenommenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum passiven Schallschutz angemerkt, dass „... die zeichnerische Festsetzung zur Kennzeichnung jener Fassaden, für die schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen sind, nicht alle Gebäudeseiten erfasst, die vom Gutachter [...] gekennzeichnet worden sind.“ Es fehle die südliche Fassade des WA 4 Gebietes. Zudem sei nicht verständlich, warum in Gutachten nicht auch die östliche Fassade des WA-6. Gebietes gekennzeichnet wurde, da hier ebenfalls entsprechende Beurteilungspegel auftreten würden. Deswegen wird empfohlen die fehlenden Kennzeichnungen im Bebauungsplan zu ergänzen.</p> <p>Weiterhin sollte geprüft werden, ob aus der Art der vorgenommenen Darstellungsweise klar hervor geht, dass schallgedämmte Lüftungsanlagen an jeder seitlichen Fassade der einzelnen im WA-4 zu erstellenden Reihen-/ Doppelhäuser vorzusehen sind.</p> <p>Zudem wird empfohlen, in der textlichen Festsetzung zum Schallschutz die VDI 2719 zu benennen, welche für die Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen gilt.</p> <p>Des Weiteren wurde von dem Kreisgesundheitsamt das vorliegende Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 131 – Fellershof – mit dem Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 133 – Sportplatz Uferstraße – verglichen. Dabei ist dem Kreisgesundheitsamt aufgefallen, dass die Gutachter für den Bereich direkt an der Bosnfelder Straße zu unterschiedlichen Beurteilungspegeln kommen. Aufgrund der unterschiedlichen Aus-</p> | <p>und Umsetzung von Messeständen), Meding Holzbau GmbH (Zimmereiarbeiten, Herstellung und Errichtung von Gebäudeteilen in Fertigbauweise), REWE-Markt, Schreinerei Kleinkauf (Tischlerei für Möbel, Fenster und Türen) und die Firma K & K Oberflächentechnik (Oberflächenveredlung, Pulverbeschichtung).</p> <p>Grundsätzlich ist jedoch anzumerken, dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt im Umfeld der Gewerbebetriebe Wohngebäude vorhanden sind (z. B. sind Bonsfelder Straße Nr. 66, Fellerstraße Nr. 8 und Nr. 10 betriebsungebundene Wohnungen mit einem entsprechenden Schutzstatus), welche von den Gewerbebetrieben hinsichtlich ihrer zulässigen Emissionen zu beachten sind. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Betriebsgenehmigungen diesen Umstand bereits berücksichtigen und folglich keine erheblichen bzw. schädlichen Geruchsemissionen von diesen Betrieben ausgehen.</p> <p><u>Zur Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde</u> Hinsichtlich der Anregung im Bebauungsplan auf die Altablagerungsfläche des informellen Altablagerungsverzeichnisses mit der Nummer 37092_5Ve hinzuweisen, ist folgendes festzuhalten: Da es sich hierbei lediglich um eine Altablagerungsfläche des informellen Altablagerungsverzeichnisses handelt, für die zudem das erstellte Gutachten keine Auffälligkeiten ergab, wird die Fläche im Bebauungsplan nicht gesondert zeichnerisch gekennzeichnet. Im Kapitel 12 Altablagerungen wird auf die Altablagerungsfläche wie folgt hingewiesen: „Im vorderen bzw. westlichen Teilbereich an der Bonsfelder Straße befindet sich eine Altablagerungsfläche, die im informellen Altablagerungsverzeichnis des Kreises Mettmann mit der Nummer 37092_5Ve geführt wird. Im Falle von baurechtlichen Genehmigungsverfahren, sowie im Vorfeld von Eingriffen in den Boden bzw. den Untergrund in diesem Bereich wird empfohlen, die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.“</p> <p><u>Zur Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes:</u> Der Anregung des Kreisgesundheitsamtes die fehlenden die fehlenden Kennzeichnungen im Bebauungsplan in den WA-Gebieten</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>sagen wird vom Kreisgesundheitsamt empfohlen, die unterschiedlichen Aussagen in beiden Gutachten nochmals zu überprüfen.</p> | <p>4 und 6 zu ergänzen kann gefolgt werden. So ist es richtig, dass nicht alle im Gutachten erfassten Fassadenbereiche mit der zeichnerischen Festsetzung erfasst wurden. Deswegen werden die betroffenen Fassadenbereiche in den WA-Gebieten 4 und 6 ebenfalls als Bereiche festgesetzt in denen schallgedämmte Lüftungsanlagen erforderlich sind.</p> <p>Hinsichtlich der angeregten Konkretisierung der vorgenommenen Festsetzung zu den schallgedämmten Lüftungsanlagen ist folgendes anzumerken: Eine Konkretisierung der vorgenommenen Festsetzung zum passiven Schallschutz ist nicht erforderlich. Die Festsetzung ist zur Umsetzung der Planung hinreichend konkret. Zudem ist an dieser Stelle anzumerken, dass es sich grundsätzlich bei schallgedämmten Lüftungsanlagen nur um eine Art handelt, um passiv bzw. baulich auf den Verkehrslärm zu reagieren. Genauso können auch viele andere bauliche bzw. bauseitige Methoden (z. B. eine schallabgewandte bzw. schalloptimierte Grundrissgestaltung, eine vorgehängte Glasfassade, Atrimubauweisen, die Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen, etc.) des breiten Spektrums des passiven Schallschutzes zum Einsatz gelangen. Somit ist es nicht zwingend notwendig immer und überall schallgedämmte Lüftungsanlagen festzusetzen, wie es von dem Kreisgesundheitsamt immer wieder gefordert wird. Häufig ist die Festsetzung der Lärmpegelbereiche und somit die Bestimmung der erforderlichen Schalldämmmaße der Fassade bzw. der Bauteile ausreichend. Wie das geforderte Schalldämmmaß letztlich erreicht wird, ist im Rahmen des Planvollzuges durch die jeweiligen Eigentümer / Bauherren zu klären.</p> <p>Bezüglich der in der Stellungnahme getroffenen Empfehlung in der textlichen Festsetzung zum Schallschutz die VDI 2719 zu benennen ist folgendes festzuhalten: Bei der VDI Richtlinie 2719 handelt es sich lediglich um ein nachrangiges Planungsinstrument bzw. technisches Regelwerk, welches i. d. R. nur im Planvollzug, nicht jedoch bereits auf Ebene der Bauleitplanung zum Einsatz kommt. Die VDI 2719 hat nicht die Bindungswirkung einer normenkonkretisierenden Verwal-</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>tungsvorschrift wie sie beispielweise der TA Lärm immanent ist. Zudem ist der Hinweis auf die VDI Richtlinie 2719 nicht erforderlich, da bereits im Beiblatt 1 zur DIN 4109, Abschnitt 11 ausreichend geregelt ist, dass schallgedämmte Lüftungsanlagen einen zu beachtenden Einfluss auf das resultierende Schalldämmmaß einer Fassade haben. Eine Ergänzung der getroffenen Festsetzung zur weitergehenden Konkretisierung der getroffenen Festsetzung ist nicht erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich des in der Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes vorgenommenen Gutachtenvergleichs ist folgendes anzumerken: Das Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 131 – Fellershof – (erstellt durch das Ingenieurbüro Andreas Rehm) beruht auf dem Verkehrsgutachten des Verkehrsingenieurbüros BüroStadtVerkehr zur Ermittlung der DTV-Zahlen vom 15.10.2013. Das vom Kreisgesundheitsamt zu Vergleichszwecken herangezogene Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 133 – Sportplatz Uferstraße – (Ingenieurbüro Peutz) geht bei seiner Beurteilung bzw. Berechnung von einem leicht abweichenden DTV-Wert aus. Zudem sind die angesetzten LKW-Anteile in den Gutachten unterschiedlich angesetzt. Laut dem beauftragten Gutachterbüro werden die im Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 133 – Sportplatz Uferstraße – angesetzten LKW-Anteile zu hoch bzw. „zu weit auf der sicheren Seite“ eingeschätzt. Hierzu ist in dem Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 133 – Sportplatz Uferstraße – folgende Formulierung zu finden: „Mit den Standardansätzen für LKW-Anteile nach RLS-90 liegen die Emissionen auf der sicheren Seite und die Situation wird sicher <u>überschätzt</u>“ (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 133 – Sportplatz Uferstraße –, Peutz, Seite 8, 2015)</p> <p>Die fachgutachterliche Definition und Bestimmung der einzelnen Parameter innerhalb der den jeweiligen Fachgutachten zu Grunde liegenden Berechnungen wird durch die Stadt Velbert nicht angezweifelt. Die verwendeten Ansätze und Methoden müssen von den jeweiligen Gutachtern individuell für die jeweilige Planungssituation bestimmt und vertreten werden. Ein einfacher Vergleich der beiden Gutachten, wie er vom Kreisgesundheitsamt hier vorgenommen wird, ist für die Planung nicht zielführend.</p> |
|--|--|---|

| | | |
|---|---|---|
| | | Zudem ist anzumerken, dass sich bereits aus kleinen räumlichen bzw. örtlichen Veränderungen (der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 133 – Sportplatz Uferstraße – liegt ein wenig südwestlich versetzt zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 131 – Fellershof –) bereits unterschiedliche Beurteilungspegel ergeben können. Die fachliche Konzeption und Methodik der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Andreas Rehm wird von Seiten der Stadt Velbert nicht angezweifelt. |
| Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB (beschränkte erneute Offenlage) | | |
| Behörde / TÖB | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| Kreis Mettmann | <p>Vom 28.09.2016:</p> <p><u>UNTERE WASSERBEHÖRDE</u></p> <p>Das Plangebiet soll im Trennverfahren entwässert werden. Dementsprechend bestehen gegen das Planvorhaben keine Bedenken. Einzelheiten zur geplanten Niederschlagsentwässerung sind mit der UWB rechtzeitig vorher abzustimmen.</p> <p><u>UNTERE IMMISSIONSSCHUTZBEHÖRDE</u></p> <p>Die Anregungen der UIB aus den vorhergehenden Beteiligungsschritten, zuletzt die zur Erstellung einer Geruchsprognose, wurden berücksichtigt. Das Sachverständigen-gutachten, mit dem nachgewiesen werden soll, dass die von den Anlagen hervorgerufenen Geruchsimmissionen den Wert von 0,02 (relative Häufigkeit der Geruchsstunden gemäß GIRL) im Bereich der geplanten Wohnhäuser nicht überschreiten, ist beauftragt, liegt aber noch nicht vor.</p> <p>Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, sofern der o.g. Nachweis gelingt. Andernfalls ist zu prüfen, ob und welche Maßnahmen vor dem Beschluss des Bebauungsplanes erforderlich sind.</p> <p>Ich bitte um Übersendung der Geruchsprognose, sobald</p> | <p>---</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde eine gutachterliche Untersuchung zur Ermittlung der Geruchssituation (Geruchsimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 131 Fellershof – in Velbert, uppenkamp und partner – Sachverständige für Immissionsschutz vom 30.11.2016) beauftragt, um zu ermitteln, ob das geplante Wohngebiet mit den bestehenden Gewerbebetrieben auch unter Geruchsimmissionsschutzgesichtspunkten verträglich ist. Dieses Gutachten liegt nun vor. Die Ergebnisse der Geruchsimmissionsprognose sind in die Begründung (siehe Kapitel 11 Immission) eingegangen.</p> <p>Zusammenfassend ist als Ergebnis des Gutachtens festzuhalten, dass die durch die identifizierten Anlagen verursachte Geruchsbelastung auf der höchstbelasteten Beurteilungsfläche im Gebiet des Bebauungsplanes in der gerundeten Kenngröße maximal 4 % der Jahresstunden beträgt. Dieser Wert wurde unter einem kon-</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>diese fertiggestellt ist.</p> <p><u>UNTERE BODENSCHUTZBEHÖRDE</u></p> <p>Allgemeiner Bodenschutz Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.</p> <p>Altlasten Die Hinweise und Anregungen meiner vorherigen Stellungnahme wurden im Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Anregungen und Hinweise werden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann nicht vorgebracht.</p> <p><u>Kreisgesundheitsamt</u></p> <p>Zum BP Nr. 131, Fellershof in Velbert werden keine Anregungen gemacht.</p> <p><u>Untere Landschaftsbehörde</u></p> <p>Zu der geänderten Planung werden keine Hinweise oder Anregungen gemacht.</p> | <p>servativen Ansatz erzielt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) im Bereich der geplanten Bebauung des Bebauungsplans Nr. 131 – Fellershof – eingehalten werden. Selbst bei Verdoppelung der prognostizierten Werte lägen die Geruchshäufigkeiten auf den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Bereich des Bebauungsplans immer noch unterhalb des in der GIRL festgelegten Immissionswertes von 10 % (relative Häufigkeit der Geruchsstunden)</p> <p>Somit führt das Gutachten den von der Unteren Immissionsschutzbehörde geforderten Nachweis, dass die Immissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete im Bebauungsplangebiet eingehalten werden. Die Bedenken der Unteren Immissionsschutzbehörde konnten somit ausgeräumt werden. Weitere Informationen zur Geruchsimmissionsprognose können dem Immissionsschutz-Gutachten von uppenkamp und partner, welches dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, entnommen werden.</p> <p>Bei dem von der Unteren Immissionsschutzbehörde angegebenen Wert von 0,02 handelt es sich um die sogenannte Irrelevanzgrenze. Diese ist jedoch nur bei der Beurteilung bzw. Genehmigung von emittierenden Anlagen relevant. Für die hier erforderliche Fragestellung (Verträglichkeit von geplanter Wohnbebauung mit den <u>vorhandenen</u> Anlagen bzw. Betrieben) sind die Immissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie von 0,10 (relative Häufigkeit der Geruchsstunden) für Wohn- und Mischgebiete die entscheidende Größe. Das Gutachten konnte nachweisen, dass dieser Immissionswert mit max. 0,04 im Plangebiet deutlich unterschritten wird und somit die geplante Bebauung mit der vorhandenen Betrieben (bzw. den emittierenden Anlagen) verträglich ist.</p> |
| <p>(frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB</p> | | |
| <p>Behörde / TÖB</p> | <p>Stellungnahme</p> | <p>Abwägungsvorschlag</p> |



| | | |
|---|--|---|
| Gelsenwasser | <p>vom 19.05.2015</p> <p>Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Wasserleitung sowie Betriebs- und Fernmeldekabel der Gelsenwasser AG. Die Leitung DN 300 einschl. Zubehör liegt innerhalb eines 6m Schutzstreifens und ist mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit grundbuchamtlich gesichert. Im genannten Bereich stehen keine Arbeiten oder Planungen an. Es bestehen keine Bedenken, sofern keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Wasserleitungen gefährden. Zudem ist im Bereich des Schutzstreifens zwingend von einer Bepflanzung mit tief wurzelnden Gehölzen Abstand zu nehmen. Bezüglich Variante 2 bitten wir sicherzustellen, dass die zukünftigen Eigentümer im Bereich des 6m Schutzstreifens keine Bauwerke (auch keine Wintergärten, Terrassenüberdächer, Carports, Gartenteiche, Gartenhäuser etc.) errichten. Des Weiteren ist der ungehinderte Zugang zu unserer Anlage jederzeit zu gewährleisten. Im Bereich der Krümmung unserer Wasserleitung DN 300 befindet sich ein Beton-Widerlager. Hier besteht insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten (auch wenn diese außerhalb des Schutzstreifens erfolgen) in jedem Fall Koordinierungsbedarf, da ein Ausschachten hinter dem Widerlager bei Betriebsdruck die Betriebssicherheit gefährdet.</p> | <p>Die städtebauliche Planung für das Gebiet wurde nach der frühzeitigen Trägerbeteiligung überarbeitet und die Verkehrswegeführung geändert. In Abstimmung mit der Gelsenwasser AG kann die bestehende, quer durch das Plangebiet verlaufende, Wasserleitung in die neue Erschließungsstraße verlegt werden. In den Abschnitten, die nicht innerhalb der Erschließungsstraße liegen wurde im Bebauungsplanentwurf ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Im südlichen Bereich verläuft die Leitung teilweise auf zukünftigen privaten Grundstücken. Hier wurde durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt, dass keine baulichen Anlagen errichtet werden. Ergänzend wird ein entsprechender Passus in den Kaufvertrag aufgenommen.</p> |
| Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage) | | |
| Behörde / TÖB | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| Gelsenwasser | <p>vom 06.06.2016</p> <p>Es werden gegenüber der Stellungnahme vom 19.05.2015 keine weiteren Anregungen vorgetragen. Jedoch weist die Gelsenwasser AG darauf hin, dass die Kosten für eine Umlegung der Wasserleitung der Gelsenwasser AG und der dazugehörigen Betriebs- und Fernmeldekabel vom Veranlasser zu tragen sind.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.</p> |

| frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB | | |
|---|---|--|
| Behörde / TÖB | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| PLEdoc GmbH | <p>vom 24.03.2015</p> <p>Die PLEdoc GmbH ist von der Open Grid Europe GmbH und der GasLINE GmbH & Co.KG mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt.</p> <p>In den zur frühzeitigen Trägerbeteiligung vorliegenden Rahmenplänen wurde der Verlauf einer außer Betrieb befindlichen Ferngasleitung graphisch übernommen und Leistungskennndaten ergänzt. Die Ferngasleitung liegt innerhalb eines 8 m breiten Schutzstreifens (in der Fellerstraße).</p> <p>Der Verlauf der außer Betrieb befindlichen Ferngasleitung ist aus deklaratorischen Gründen anhand der beigefügten Bestandspläne in die Bebauungsplanentwürfe zu übernehmen, in der Begründung entsprechend zu erwähnen und in der Legende zu erläutern. Die Höhenangaben im Längenschnitt beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen. Die Darstellung ist nach bestem Wissen erfolgt, die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall ist nicht ausgeschlossen. Der Rohrstrang verläuft am östlichen Rand teilweise außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Das Merkblatt der Open Grid Europe GmbH ist zu beachten.</p> <p>Weitergehende Maßnahmen, wie der ggf. erforderliche Ausbau von Teilstücken der außer Betrieb befindlichen Ferngasleitung dürfen nur nach Klärung der Sachlage durchgeführt werden. Der Ausbau darf ausschließlich durch die Open Grid Europe GmbH veranlasst werden.</p> | <p>Die außer Betrieb befindliche Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH verläuft laut den beigefügten Plänen innerhalb der Fellerstraße, die überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 131 liegt.</p> <p>Der Schutzstreifen liegt in Teilbereichen innerhalb des Bebauungsplangebietes. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt entlang der Fellerstraße im Bereich der zukünftigen privaten Grundstücke einen Pflanzstreifen (Anpflanzen einer Hecke) zur Ortsrandeingrünung fest. Gemäß dem in der Stellungnahme genannten Merkblatt sind Pflanzmaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens nicht ausgeschlossen. Die PLEdoc GmbH wurde am 18.01.2016 um entsprechende Stellungnahme gebeten. Nach telefonischer Rücksprache bestehen gegen die o.g. Festsetzungen keine Bedenken. Die Leitung wurde mit einem entsprechenden Schutzstreifen im Bereich der innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen, im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet.</p> |
| Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage) | | |
| Behörde / TÖB | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| PLEdoc GmbH | Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB ging keine weitere Stellungnahme ein. | --- |
| (frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB | | |

| Behörde / TÖB | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|---------------------------|--|---|
| Stadtwerke Velbert | <p>vom 23.04.2015:</p> <p>Um die geplante Bebauung mit elektrischer Energie sowie Gas und Wasser zu versorgen sind voraussichtlich nur „normale“ Rohr- und Kabelverlegungen erforderlich. Diese gehen auch über den betreffenden Bereich hinaus, um an die bestehende Versorgung angeschlossen zu werden. Die ggf. erforderliche Beleuchtung ist im Zuge der Maßnahme zu berücksichtigen.</p> <p>Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt zum einen über eine Einschleifung des Kabels vom Böhmesweg aus; an der Stelle, an der die Zuwegung der geplanten Neubauten mit diesem verbunden ist. Weiterhin soll der Kanal aus unserer Transformatorstation über die Bonsfelder Straße ins Baugebiet verlegt werden. Auch der Fußweg zur Fellerstraße soll mit einem Kabel, in Richtung unserer Station an der Fellerstraße, verbunden werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass im Bereich der zu errichtenden Leitungstrasse eine Bebauung und Bepflanzung unzulässig ist und ein Bereich in der öffentlichen Fläche mit ausreichendem Abstand zu Privatgrundstücken und den erforderlichen Entsorgungsanlagen zur Verfügung steht. Sollten hier Baumstandorte geplant sein, so sind diese im entsprechenden Abstand, in Abhängigkeit der zukünftigen Kronenbreite, von unseren Leitungsanlagen entfernt zu pflanzen. Diese Maßnahme ist erforderlich, damit der Zugang zu unseren Leitungen zukünftig gewährleistet ist.</p> <p>Anzustreben ist eine Verlegung in den öffentlichen Gehwegs- und Straßenflächen. An den geplanten Straßenkreuzungen im Baugebiet sind für die Verteilung der elektrischen Energie Kabelverteilerschränke erforderlich. Diese sollten ebenso im öffentlichen Bereich stehen. Falls dies für unsere Leitungen und Einrichtungen nicht möglich ist, würden wir dafür ggf. beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für die Verlegung und spätere Unterhaltung zu unseren Gunsten benötigen.</p> | <p>Die städtebauliche Rahmenplanung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange überarbeitet. Die neue Rahmenplanung wurde mit den Stadtwerken Velbert abgestimmt. Eine Anbindung an den Böhmesweg ist im Bereich der Wendeanlage der nördlichen Stichstraße möglich. Auch eine Anbindung an die Transformatorstation in der Bonsfelder Straße ist über die öffentliche Erschließungsstraße realisierbar. Da der Bebauungsplanentwurf keine verkehrliche Anbindung an die Fellerstraße vorsieht ist eine Kabelverlegung im Randbereich der geplanten Versickerungsanlage notwendig. Die Lage des eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wurde mit den Stadtwerken Velbert abgestimmt.</p> <p>Kabelverteilerschränke können im öffentlichen Verkehrsraum errichtet werden.</p> <p>Die ergänzenden Hinweise zur Freihaltung der Leitungstrassen werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage) | | |
|---|---|---|
| Behörde / TÖB | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| Stadtwerke Velbert | <p>vom 13.06.2016:</p> <p>In der Stellungnahme wird mitgeteilt, dass entgegen der bereits getätigten Stellungnahmen im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aus April 2015 keine weiteren Belange vorliegen.</p> <p>Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass der Kabelverteiler am Böhmesweg verlegt werden müsse. Diese solle am Grenzpunkt Böhmesweg / geplanter Wendehammer, oberhalb des zukünftigen Mischgebietes, platziert werden.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.</p> |

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 30.11.2015 im Amtsblatt der Stadt Velbert am 09.12.2015 in Form einer öffentlichen Veranstaltung. Im Anschluss der Informationsveranstaltung hatte die Öffentlichkeit bis zum 16.12.2015 Gelegenheit Stellungnahmen abzugeben. Zur Darstellung des Inhalts der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird hier der entsprechende Auszug aus der Niederschrift der Beteiligungsveranstaltung wiedergeben:

„Im Anschluss stellt Frau Jäger die Planungen zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes – Fellershof – und zum Bebauungsplanverfahren Nr. 131 – Fellershof – vor.

Sie berichtet, dass sich das Plangebiet zwischen der Bonsfelder Straße und der Fellerstraße befinde. Entwickelt werden sollen Flächen, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurden. Vorgesehen seien 71 Einfamilienhäuser, sowie 15 – 20 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Auf die Frage eines Bürgers, ob die Fellerstraße ausgebaut würde, einen Bürgersteig erhalte und Leitungen erneuert werden müssten, antwortet die Verwaltung, dass für den Ausbau der Straße nicht die Stadt Velbert, sondern „Straßen NRW“ zuständig sei, mit denen bereits Gespräche über die Anbindung des zukünftigen Wohngebietes geführt würden. Derzeit würden in einem Teilbereich der Fellerstraße wohl einige Leitungen erneuert. Die Klärung der Details erfolge dann während des Planverfahrens. Der Vorsitzende ergänzt, dass für genauere Aussagen zunächst die Stellungnahme von Straßen NRW im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgewartet werde solle. Den Erneuerungsbedarf der Straße als solche sehe er als unbestritten an.

Ein Bürger erkundigt sich, ob eine Anbindung des Wohngebietes über den Böhmesweg vorgesehen sei, falls „Straßen NRW“ eine solche über die Fellerstraße ablehnen würden. Dies wird von der Verwaltung mit dem Hinweis verneint, dass für diesen Fall eine Erschließung von der Bonsfelder Straße im Bereich des REWE-Marktes, vermutlich über eine Ampelkreuzung, ausreichend ist. Dies habe eine verkehrstechnische Untersuchung ergeben. Eine Anbindung an die Fellerstraße ist verkehrstechnisch nicht notwendig. Für einen Kreisverkehr an der Bonsfelder Straße ist die zur Verfügung stehende Fläche nicht groß genug. Die Inanspruchnahme von Privatgrundstücken wäre erforderlich. Dies werde jedoch im Rahmen des Planverfahrens noch einmal geprüft.

Eine Bürgerin schlägt für den Fall, dass es zu einer Ampellösung kommen werde, vor, die Ampeln so aufeinander abzustimmen, dass es zu einer Verkehrsberuhigung käme, um den Bereich der Kindertagesstätte sicherer zu machen. Der Vorsitzende ergänzt, dass für den Fall, dass die Erschließung des Plangebietes auch über die Fellerstraße erfolgt, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes einzuplanen sind, um Durchgangsverkehr zu vermeiden.

Eine Bürgerin stellt fest, dass im Plangebiet kein Kinderspielplatz vorgesehen sei, was von der Verwaltung mit dem Hinweis bestätigt wird, dass sowohl direkt gegenüber des Plangebietes, als auch an der Hüserstraße ein Spielplatz vorhanden sei.

Auf die Frage eines Bürgers nach der Höhe der geplanten Gebäude antwortet die Verwaltung, dass die Mehrfamilienhäuser in drei- und die Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise ermöglicht werden sollen.

Ein Bürger erkundigt sich, warum einige Flächen im Planentwurf rot schraffiert dargestellt seien (Anmerkung: es handelt sich um die auf den ehemaligen Tennisplätzen vorgesehene Bebauung). Die Verwaltung antwortet, dass sich diese Flächen in Privateigentum befinden und es sich bei der dargestellten Bebauung um erste Überlegungen des Eigentümers handelt. Hier sei eine spätere Mischnutzung mit wohngebietsverträglichem Gewerbe denkbar.

Weiter führt die Verwaltung aus, dass für eine entsprechende Umsetzung der Planungsabsichten eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich wird, da im östlichen Bereich des Plangebietes im Flächennutzungsplan bisher eine gewerbliche Nutzung dargestellt wird. Durch eine im Süden entstehende Wohnbebauung könnte, je nach zukünftiger gewerblicher Nutzung, eine Konfliktsituation im Hinblick auf Lärm entstehen. Darüber hinaus ist nicht sichergestellt, dass „Straßen NRW“ als Bau- lastträger der angrenzenden Fellerstraße eine Zufahrtsgenehmigung für ein Gewerbegebiet erteilen würde. Auch durch die an diesem Tiefpunkt des Geländes notwendige Versickerungsfläche wird eine gewerbliche Nutzung weiter eingeschränkt. Aus diesen Gründen ist vorgesehen, den FNP dahingehend zu ändern, dass die bisher als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen zukünftig als Wohnbauflächen dargestellt werden sollen.

Auf die Frage eines Bürgers erklärt die Verwaltung, dass das Plangebiet nicht im Landschaftsschutzgebiet liege. Dieses beginne auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Fellerstraße. Auch wenn es sich bei dem Plangebiet um eine relativ hochwertige landwirtschaftliche Fläche handelt, sieht der Vorschlag der Stadt aus den vorstehend dargelegten Gründen eine Entwicklung dieses Gebietes in Richtung dringend benötigter Wohnbaufläche dar.

Die Frage eines anderen Bürgers, wie lange die Bebauung dieses Gebietes beabsichtigt sei, antwortet die Verwaltung, dass bereits mit der Neuaufstellung des derzeitigen FNPs, also seit dem Jahr 2007 eine entsprechende planerische Entscheidung getroffen wurde.

Nachdem keine weiteren Anregungen oder Fragen zum Bebauungsplangebiet Nr. 131 – Fellerstraße – geäußert werden, geht Frau Jäger um 17:15 Uhr zum Bebauungsplan Nr. 133 – Sportplatz Uferstraße – über.“

Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung gingen zwei Stellungnahme ein:

Private Stellungnahme Nr. 1 vom 14.12.2015

Stellungnahme:

In der Stellungnahme werden folgende Anregungen vorgetragen:

Es wird ausgeführt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch die nördlich des Wohngebietes gelegenen gewerblichen Betriebsbereiche umfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass in den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes die Betriebsinteressen der ansässigen Firmen sowie die bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden dürfen. Vor diesem Hintergrund sei die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO erforderlich. Die typisierende Betrachtung des Abstandserlasses NRW sieht für eine Maschinenfabrik, wie sie u.a. in dem Gewerbegebiet ansässig ist, einen Schutzabstand von 200 m auf reine Wohngebiete und 100 m auf allgemeine Wohngebiete vor. Die notwendigen Abstände werden durch die im Vorentwurf geplante Wohnnutzung unterschritten. Der städte-

bauliche Vorentwurf sieht unmittelbar südwestlich der geplanten Erschließungsstraße Wohngebäude vor, die in nur 25 m Entfernung zur betrieblichen Erweiterungsflächen liegen würden. Die Heranrückende Wohnbebauung führe zu einer erheblichen Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten. Im Rahmen der Standortsicherung kann die vorliegende Planung nicht akzeptiert werden.

Es wird angeregt, in einem Bereich von 100 Metern um das Betriebsgelände und die Erweiterungsfläche weniger schutzbedürftige Nutzungen festzusetzen. Dies könnten Gewerbegebiete mit einem geringeren Emissionsgrad sein, die als Zwischenzone einen Puffer zwischen der bestehenden gewerblichen Nutzung und der geplanten Wohnnutzung bilden.

Abwägungsvorschlag:

Aufgrund der Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens wurde eine unter Lärmschutzaspekten abgestufte Entwicklung der Baugebiete vorgenommen. So wird, in Reaktion auf die im Norden und Nordosten vorhandenen gewerblichen Betriebe und die im Westen und Nordwesten vorhandenen Mischgebietsstrukturen, im Bereich der Bonsfelder Straße ein Mischgebiet festgesetzt. Dieses erstreckt sich exakt so weit in die Tiefe des Plangebietes, bis unter Lärmschutzaspekten Allgemeine Wohngebiete möglich werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die vorhandenen Betriebe im Umfeld des Plangebietes in ihren genehmigten Betriebsabläufen nicht gestört werden und sie durch die Planung nicht schlechter gestellt werden. Die geplante Wohnbebauung weist einen Abstand von 100m zur innerhalb des Gewerbegebietes bestehenden Maschinenfabrik auf. Bzgl. des Abstandserlasses ist darauf hinzuweisen, dass es sich um eine Arbeitshilfe handelt, die einzelne Betriebstypen typisierend betrachtet. Maßgeblich für die Festsetzungen eines Bebauungsplanes und die städtebauliche Entwicklung ist eine schalltechnische Untersuchung, die die konkrete örtliche Situation ermittelt und bewertet. Eine solche schalltechnische Untersuchung wurde im Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Sämtliche Betriebe wurden bei der Bestandsermittlung bzw. Grundlagenermittlung des Immissionsschutzgutachtens mit ihren derzeitigen genehmigten Emissionen berücksichtigt. Die gewählten Abstände des MI bzw. der WAs resultieren aus dieser Ermittlung, so dass ausreichend große Abstände zu den Betrieben vorgenommen wurden.

In der gutachterlichen Betrachtung der Immissionssituation ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf den genehmigten Betrieb und die damit verbundenen Lärmemissionen zurückzugreifen. Im Gutachten können keine zukünftigen, bislang nicht bekannten und nicht eindeutig definierten Erweiterungsbestrebungen berücksichtigt werden. Zudem, und dies ist hier von besonderer Bedeutung, sind bereits im Bestand Wohnnutzungen im Bereich der faktischen Mischgebiete an der Bonsfelder Straße sowie auch innerhalb des Gewerbegebietes vorhanden, die bei möglichen künftigen Erweiterungsbestrebungen zu berücksichtigen sind. Daraus folgt, dass sich die vorhandenen Betriebe bereits zu jetzigen Zeitpunkt, d. h. ohne die vorliegende Planung, bezüglich ihrer Lärmemission nicht bzw. nur unter entsprechenden Schallschutzmaßnahmen erweitern können. Sie sind bereits jetzt durch den Bestand limitiert.

Die Planung führt somit gerade nicht zu einer Limitierung der Erweiterungsmöglichkeiten, sondern der bereits vorhanden Bestand an Wohngebäuden an der Bonsfelder Straße limitiert mögliche Erweiterungsbestrebungen der Gewerbebetriebe. Änderungen oder Erweiterungen sind unter Einhaltung entsprechender Schallschutzmaßnahmen möglich.

Da die Gewerbebetriebe an der Bonsfelder Straße aufgrund des verkleinerten Geltungsbereiches nun außerhalb des Plangebietes liegen, ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO nicht möglich. Für die dort bestehenden Betriebe wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den gewerblich geprägten Bereichen der Bestandsbebauung weiterhin nach § 34 (2) BauGB („faktisches Gewerbegebiet) bestimmt. Somit ergibt sich für diesen Bereich keine planungsrechtliche Veränderung.

Private Stellungnahme Nr. 2 vom 15.12.2015

Stellungnahme:

In der Stellungnahme werden folgende Anregungen vorgetragen:

Der Anreger trägt in seiner Stellungnahme vor, dass er jegliche Form einer Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet ablehne, da die Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan 2020

entwickelt seien. Der Flächennutzungsplan wiederum basiere auf fehlerhaften Grundlagen, logischen und mathematischen Fehlern sowie einer lückenhaften Argumentation in der Begründung. In diesem Zusammenhang wird die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung angeführt. Der Bebauungsplan sei nicht geeignet, die Rechtswirksamkeit zu erlangen, da die Rechtmäßigkeit des Flächennutzungsplans angezweifelt wird.

Zudem werden die Auswirkungen der Planung auf den kommunalen Haushalt als Argument gegen die Planung aufgeführt. In seinem Fazit weist der Anreger zudem darauf hin, dass er die Bebauung zum Schutz von Natur und Landschaft ablehne.

Abwägungsvorschlag:

Der Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde am 13.07.2004 gefasst. Das sich anschließende umfangreiche Verfahren endete mit dem Feststellungsbeschluss der Stadt Velbert und der Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf vom 17.02.2010.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung am 10.03.2010 wurde der Flächennutzungsplan wirksam. Der Flächennutzungsplan 2020 ist ordnungsgemäß zustande gekommen. Es konnten von der Bezirksregierung Düsseldorf keine Rechtsverstöße festgestellt werden, die eine Versagung der Genehmigung gerechtfertigt hätten. Der Einwander hat sich im Rahmen des FNP-Verfahrens nicht geäußert. Die Ausführungen der Stadt Velbert zu den geplanten Neuausweisungen von Wohnbauflächen waren insgesamt von der Bezirksregierung nachvollziehbar.

Die Prüfung der Plausibilität kommunaler Entwicklungsplanungen im landesplanerischen Anpassungsverfahren durch die regionale Planungsbehörde erfolgt im Wege eines Verfahrens, das neben der Bevölkerungsprognose weitere Kriterien berücksichtigt. In den Verfahren zur landesplanerischen Anpassung der Bauleitpläne nach § 32 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW) berechnet die Regionalplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf keine Flächenbedarfsgrößen oder Bevölkerungszielgrößen. Vielmehr beurteilt sie den durch die Gemeinden errechneten Flächenbedarf anhand einer Plausibilitätskontrolle. Innerhalb von Vorausberechnungen gibt es eine Vielzahl von Annahmemöglichkeiten, so dass die Plausibilitätskontrolle das geeignete Instrument für die Regionalplanungsbehörde ist. Hierzu werden die Raumordnungsprognose, die Bautätigkeitsstatistik und die Bevölkerungsvorausberechnung des früheren Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik (heute IT.NRW) zugrunde gelegt. Die Regionalplanungsbehörde geht bei dieser Plausibilitätskontrolle von der 0-Wanderungsvariante aus. Deshalb legt sie meist bei der landesplanerischen Beurteilung einen wesentlich geringeren Wohnbauflächenbedarf als die Gemeinde in ihren Berechnungen zugrunde. Grundsätzlich war für die Regionalplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf ein Flächenbedarf für 15 Jahre von rund 60 bis 70 ha tragfähig. Dieser Wert ist im Wohnflächenbereich unter Hinzuziehung der städtebaulichen Dichte zu beurteilen. Hier hat die Stadt Velbert aufgrund der Topographie und des steten Einfamilienhauswunsches mit einer sehr geringen Dichte argumentiert. Vor dem Hintergrund eines gewissen Handlungsspielraums für die kommunale Bauleitplanung wurden rund 65 ha Wohnbauflächen als abstimmungsfähig beurteilt. Die einzelnen Wohnbauflächen wurden zudem einer Standortbeurteilung zugeführt. Die Stadt Velbert hat im weiteren Verfahren dargelegt, dass es unter Berücksichtigung der „Umwidmung“ der Flächennutzungsplankategorien insgesamt keinen Zuwachs gibt.

Die landesplanerische Anpassung nach § 32 LPIG NRW erfolgt in einem frühen Planungsstadium. Es ist deshalb möglich, dass innerhalb eines Flächennutzungsplan-Neuaufstellungsverfahrens, das i.d.R. mehrere Jahre dauert, aktuellere Vorausberechnungen veränderte Vorausberechnungswerte ergeben. Zu dem Zeitpunkt der Bewertung durch die Regionalplanungsbehörde (landesplanerische Anpassung nach § 32 LPIG NRW) sind die von den Gemeinden vorgelegten Prognosen aktuell. Vor dem Hintergrund, dass die Vorausberechnungen alle 3 Jahre erneuert werden und für einen Flächennutzungsplan ein Planungshorizont von 15 Jahren anzusetzen ist, ist eine gewisse Unschärfe nicht auszuschließen. Im konkreten Fall des Flächennutzungsplanverfahrens der Stadt Velbert lag der Prognose die Vorausberechnung des früheren Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik für den Kreis Mettmann zugrunde.

Dass die Aufschließung von Baugebieten sowohl Herstellungs- als auch Folgekosten verursacht, ist hinlänglich bekannt. Kompensiert werden diese jedoch langfristig im Wesentlichen über die steuerlichen Einnahmequellen wie Grund- und Gewerbesteuer als auch über die Schlüsselzuweisungen des Landes sowie die Erschließungskosten und Veräußerungseinnah-

men. Die Folgekosten werden überwiegend kompensiert durch die Gebühren der verschiedenen Bereiche

Die im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung ermittelten Bedarfszahlen wurden durch das in den Jahren 2011-2013 erarbeitete Handlungskonzept Wohnen (InWIS Forschung und Beratung GmbH), das eine Fortschreibung der im Jahr 2009 erstellten Wohnungsmarktanalyse darstellt und am 16.07.2013 vom Rat der Stadt Velbert beschlossen wurde, im wesentlichen bestätigt. Die auf Grundlage wohnungswirtschaftlicher Rahmenbedingungen wie der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung des Wohnungsangebotes in Velbert im Handlungskonzept Wohnen formulierten Empfehlungen sind bei der zukünftigen Wohnflächenentwicklung zu berücksichtigen.

Im Handlungskonzept Wohnen wird ausgeführt, dass die derzeit in Velbert bestehende Anzahl von Wohnungen bis zum Jahr 2025 ausreichen würde, um in Velbert jeden Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen. Es wird jedoch ausgeführt, dass die bereits am Wohnungsmarkt vorhandenen Wohnformen und Wohnqualitäten nicht ausreichen, um die zielgruppenspezifischen Wohnwünsche zu befriedigen. In Velbert sind daher Wohnqualitäten zu schaffen, die sich an den Wohnwünschen orientieren und die aus dem demographischen und gesellschaftlichen Wandel hervorgehen. Diese Wohnqualitäten sind auch durch Neubau zu realisieren, der auch zu einem Druck auf den vorhandenen Wohnungsbestand und damit zu einem Leerstandsrisiko führe. Daher wird empfohlen zwei Wege parallel zu begehen: ein verstärkter Rückbau und die Schaffung qualitätvollen Neubaus und eine umfassende Modernisierung im Bestand.

Quantitativ wird ausgeführt, dass über alle Marktsegmente ein zielgruppenspezifischer Wohnungsbedarf von jährlich etwa 135 Wohnungen bis zum Jahr 2015 besteht. Im Zeitraum von 2016 bis 2020 verringert sich dieser Bedarf auf etwa 117 Wohnungen pro Jahr, im Zeitraum 2021 bis 2025 auf 107 Wohnungen jährlich.

Die Belange von Natur und Landschaft wurden im Rahmen des Umweltberichtes und des landschaftspflegerischen Fachbeitrags berücksichtigt. Durch die Planung werden Ackerflächen überplant, die mit ihrer derzeitigen Nutzung nur eine geringe Wertigkeit aufweisen. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, Anlage einer Obstwiese und eines Waldrandes, innerhalb des Plangebietes führt zu einer Verbesserung der ökologischen Wertigkeit insgesamt und zur Verbesserung der Bodenfunktion auf diesen Flächen. Die Planung stellt einen durchgängigen Nord-Süd-Grünzug sicher, wobei die Nierenhofer Straße ohnehin als bereits bestehende Barriere angesehen werden muss. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt den Beschluss des Kreisausschusses vom 05.12.2011, der besagt, dass für den Bereich der nun für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen der Landschaftsplan außer Kraft tritt. Die im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche oder Wald planungsrechtlich gesicherten Flächen verbleiben innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes. Insgesamt sind die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt worden.

3.2 Auslegung des Planentwurfes

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert am 31.05.2016 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 08.06.2016 bis 07.07.2016 informiert.

In dieser Zeit gingen zwei private Anregungen bzw. Stellungnahmen ein.

| | |
|---------------|--|
| Lfd. Nummer | 1 |
| Stellungnahme | 06.07.2016 <i>Private Stellungnahme 1</i> Die Stellungnahme ist weitgehend identisch mit der Stellungnahme, die der Anreger bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingereicht hat (s. o.) |

| | |
|--------------------|--|
| | Private Stellungnahme Nr. 2 vom 15.12.2015). Als neuer Belang wird lediglich vorgetragen, dass die Schaffung von neuem Wohnraum (durch die Ausweisung neuer Wohngebiete) zu frei werdendem Wohnraum an andere Stelle im Stadtgebiet führe und somit die Zunahme von Wohneinheiten zu einer Zunahme von Leerständen führe. |
| Abwägung / Prüfung | <p>Abwägungsvorschlag: Da die Stellungnahme überwiegend identisch mit der Stellungnahme des Anregers aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist, kann auf die dortige Abwägung (s. o. Private Stellungnahme Nr. 2 vom 15.12.2015) verwiesen werden.</p> <p>Bezüglich des neu vorgetragenen Aspektes, dass die Schaffung von neuem Wohnraum (durch die Ausweisung neuer Wohngebiete) zu frei werdendem Wohnraum an andere Stelle im Stadtgebiet führe wird folgendes angeführt:</p> <p>Die Vermutung dass die neuen Wohngebiete überwiegend durch bereits in Velbert wohnende Bürger bezogen werden ist falsch. Gerade durch die Lagegunst und den guten Verkehrsanschluss (S-Bahn Anschluss) bilden gerade auch Bürger aus dem umliegenden Kommunen eine Zielgruppe der Planung. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass sowohl Velberter Bürger, aber auch Bürger aus den umliegenden Kommunen das neue Wohngebiet am Fellershof bewohnen werden.</p> <p>Außerdem werden durch die neuen Wohngebiete Qualitäten geschaffen, die derzeit im Stadtteil Langenberg fehlen.</p> |
| Ergebnis | Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. |
| Lfd. Nummer | 2 |
| Stellungnahme | <p>07.07.2016 <i>Private Stellungnahme 2</i> Bei der Stellungnahme handelt es sich das Schreiben einer Anwaltskanzlei in Vertretung für einen an das Plangebiet angrenzenden Eigentümer bzw. Gewerbetreibenden.</p> <p>Die relevanten Auszüge aus der Stellungnahme vom 07.07.2016 werden im Folgenden zitiert:</p> <p>I.1. Unsere Mandantschaft ist Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Oberbonsfeld, Flur 3, Flurstücke [...]. Die Flurstücke sind mit Betriebs- und Verwaltungsgebäuden, Fellerstraße 4 der [...] GmbH bebaut. Bei dem Flurstück [...] handelt es sich um eine bewaldete Freifläche, die zwischen dem Plangebiet und den Betriebsgebäuden liegt. Die Flurstücke befinden sich unmittelbar nördlich an das Plangebiet in Velbert Langenberg angrenzend, im Ortsteil Bonsfeld. Nordwestlich verläuft die Bonsfelder Straße, nördlich die Fellerstraße. In unmittelbarer Nähe befinden sich weitere Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie vereinzelt Wohnhäuser mit betrieblicher Zuordnung.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>I.2. Nach dem Planentwurf sollen im Bereich der Bonsfelder Straße in unmittelbarer Nachbarschaft zu den o. g. Grundstücken unserer Mandantschaft ein Mischgebiet und im hinteren, östlichen Bereich der Bonsfelder Straße bis zur Fellerstraße allgemeine Wohngebiete (WA 1 – 6) entstehen. In den geplanten allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – 6) sollen vorwiegend Einfamilienhaustypen, d. h. Reihen-, Doppel und freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden. In dem Mischgebiet an der Bonsfelder Straße ist eine gewerbliche Nutzung sowie Wohnnutzung im</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Mehrfamilienhaussegment geplant.</p> <p>I.3. Grundlage des Bebauungsplanentwurfes ist u. a. eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Rehm vom 11.03.2016. Danach werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) sowie für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) betreffend den Gewerbelärm im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eingehalten. Allerdings wird auf Seite 8 des Gutachtens auch darauf hingewiesen, dass es bei einer Immissionsrichtwertüberschreitung durch die bestehenden Gewerbebetriebe nach Fertigstellung der Wohngebiete zu Schallschutzmaßnahmen zu Lasten der Gewerbetreibenden kommen kann.</p> <p>Demgegenüber ergibt die Berechnung der Geräuschbelastung aus dem Straßenverkehr, dass die Orientierungswerte im Bereich des geplanten Mischgebietes an der Bonsfelder Straße überschritten werden, so dass insoweit Lärmpegelbereiche und damit einhergehend passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Darüber hinaus wird festgestellt, dass sich an den Freiflächen (Gärten) an der Fellerstraße und an den der Fellerstraße zugewandte Baugrenzen im Nachtzeitraum ebenfalls Überschreitungen ergeben.</p> <p>II. Namens und kraft Vollmacht unserer Mandantschaft wenden wir uns aus folgenden Gründen gegen den Bebauungsplanentwurf Nr. 131 – Fellershof - , der in der Zeit vom 08.06.2016 bis 07.07.2016 öffentlich ausgelegt wurde.</p> <p>II.1. Es bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die beabsichtigte Überbauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen der Bonsfelder Straße, dem Bonsfelder Weg [Anmerkung: hiermit ist sicherlich der Böhmesweg gemeint] und der Fellerstraße. Der ausliegende Bebauungsplanentwurf entspricht nicht dem Gebot des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Er verstößt weiter gegen die Vorgabe in § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB, wonach landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollen. Diese Regelungen enthalten Abwägungsdirektiven, denen die vorliegende Planung nicht gerecht wird. Zwar mögen die „Bodenschutzklausel“ und die „Umwidmungssperre“ keine Vorrangwirkung von anderen Belangen haben und lediglich teil der abzuwägenden Belange darstellen.</p> <p>Die Planbegründung führt hierzu an, dass mit der Entwicklung der Flächen einerseits der Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden soll und andererseits durch die Entwicklung eines Mischgebietes ein Übergang von den gewerblich genutzten Bereichen zu den geplanten und vorhandenen Wohngebieten geschaffen werden soll. Das Abwandern aus Velbert solle verhindert und auch neuen Bewohnern attraktiver Wohnraum angeboten werden. Auf Seite 6 heißt es hierzu im Einzelnen:</p> <p><i>„Aufgrund der bekannten aktuellen und geplanten Projekte ist nicht absehbar, dass es durch die Umsetzung der Planung zu einem Überangebot kommen wird“</i></p> <p>Dies muss jedoch bezweifelt werden. Bereits in anderen Bereichen in Velbert Langenberg sind umfassende Wohnbauprojekte geplant, die den Bedarf möglicherweise decken können, ohne dass es hierfür die Inanspruchnahme des Außenbereiches bzw. bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen bedarf.</p> <p>Jedenfalls fehlt es an einer ausreichenden Begründung i. S. d. § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB für die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen. Notgedrungen fehlt es auch an der Ermittlung der Möglichkeiten einer Innentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen.</p> |
|--|--|

II.2.

Ferner verstößt der ausliegende Bebauungsplanentwurf gegen die gesetzlichen Vorgaben des § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB. Danach bedarf es für die Begründung zu Bebauungsplan eines Umweltberichtes, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten sind. Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB regelt die Anforderungen, die insoweit an den Umweltbericht gestellt werden. Danach sind u. a. die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzuzeigen. Dies erfolgt im vorliegenden Umweltbericht auf Seite 47 lediglich in wenigen Sätzen. Mit andern Lösungsmöglichkeiten, insbesondere betreffend den Lärmschutz, setzt sich der Umweltbereich praktisch überhaupt nicht auseinander. Die Angabe anderweitiger Lösungsmöglichkeiten hätte nicht nur Alternativen zum planerischen Konzept umfassen müssen, sondern auch Standortalternativen für die Wohnbebauung.

II.3.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen betreffend den Lärmschutz sieht der Bebauungsplanentwurf auf Seiten 48 im Übrigen lediglich folgendes vor:

„...An den Fassaden, die in Richtung der gekennzeichneten Baugrenzen liegen, sind Schlafräume und solche, die zum Schlafen genutzt werden können, mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten. Die schallgedämmten Lüftungsanlagen sind so auszulegen, dass die Anforderungen an die Außenbauteile nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 1989 eingehalten werden und eine ausreichende Raumlüftung bei geschlossenem Fenster gewährleistet ist.

Alternative Nachweise nach Stand der Technik sind zulässig, wenn auf Grund der Gebäudeausrichtung nachgewiesen werden kann, dass sich die Lärmbelastung an der Fassade anders darstellt." (IB Rehm 2016)

Aufgrund möglicher Ausnahmeregelungen, die danach im Einzelfall zulässig sein können, könnte dies dazu führen, dass bei großzügiger Handhabung der Ausnahmeregelung in der Praxis die Lärmbelastung für die Wohnbebauung mit der Zeit steigt und dies letztlich zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten Gewerbebetriebe, u. a. unserer Mandantschaft, führen könnte. Dies ist dringend zu vermeiden.

Auch wenn derzeit noch keine konkreten Erweiterungspläne für den Betrieb unserer Mandantschaft bestehen, so hat dieser Aspekt gleichwohl in die Abwägung für den Bebauungsplanentwurf mit einzufließen. Grundsätzlich gilt das sog. „Trennungsprinzip“. Dieser u. a. in § 50 BImSchG verankerte Grundsatz besagt, dass Wohngebiete und sonstige Gebiete mit schutzwürdigen Nutzungen und die ihrem Wesen nach umgebungsbelastenden Gewerbe- und Industriegebiete sowie Gebiete mit emittierenden Anlagen nicht nebeneinander liegen sollen (sog. „Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen“). Die insoweit erforderliche Konfliktlösung sollte regelmäßig auch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und nicht erst im Genehmigungsverfahren erfolgen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts [...] muss „die konkrete Situation der Grundstücke und auch ihr Verhältnis zur Nachbarschaft gesehen und müssen etwaige Konflikte gelöst“ werden. Konkret bedeutet dies, dass bei der Auswahl der planerischen „Auflagen“ zur Vermeidung unerwünschter bzw. schädlicher Umwelteinwirkungen auch das jeweilige Investitionsinteresse der vorhandenen Betriebe Berücksichtigung finden muss. Andernfalls, so das Bundesverwaltungsgericht, liefe die Planung Gefahr, nicht vollziehbar zu werden. Auch stellt das Bundesverwaltungsgericht in diesem Zusammenhang klar, dass es ge-

boten sein könne, nicht nur auf die vorhandene betriebliche Nutzung von Betrieben abzustellen, sondern auch Investitionsabsichten zu berücksichtigen. Abwägungsbeachtlich sei auch das Interesse des Betriebes nach Ausweitung, wenn dies nach Lage der Dinge erwartet werden kann. Selbst für den Fall, dass ein einzelner Gewerbebetrieb das Plangebiet nicht prägt, seien dessen Belange zu berücksichtigen. Ggf. sei es sogar sachdienlich, zugunsten eines solchen vorhandenen Betriebes Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO vorzusehen.

Festzuhalten ist, dass das „Gebot der Konfliktlösung“ sowie der „Trennungsgrundsatz“ vorliegend rechtssichere, unabdingbare und nicht vom Einzelfall im Genehmigungsverfahren abhängige Auflagen zum passiven Lärmschutz der Wohngebäude erfordert. Es kann nicht vom jeweiligen Stand der Technik und dem Einzelfall abhängig gemacht werden, welchen Schutz die Wohngebäude erfahren und damit einhergehend welchen Einschränkungen die benachbarten Gewerbebetriebe künftig ausgesetzt sind.

Selbiges gilt für den Schutz der Freiflächen, die der Erholung dienen, z. B. des Gartens oder der Terrasse. Insoweit empfiehlt der Gutachter auf Seite 21 der schalltechnischen Untersuchung, Gebäudeanordnungen zu empfehlen. Derartige Anordnungen sind im Bebauungsplanentwurf jedoch nicht enthalten.

II.4.

Darüber hinaus ist zu bemängeln, dass bei der Planung eines Wohngebietes in der Nachbarschaft eines Gewerbegebietes eine geeignete Zuordnung der schutzwürdigen zu den emittierenden Nutzungen zwar generell auch Abstufungen verschiedener Baugebiete der BauNVO mit unterschiedlichen Graden von Schutzwürdigkeit zulassen. Die Abstufung solcher Gebiete muss jedoch städtebaulich gerechtfertigt sein. Die Festsetzung unterschiedlicher Gebiete darf mithin nicht allein auf Immissionsschutzgründe gestützt werden, sondern bedarf der städtebaulichen Rechtfertigung. Ein „Etikettenschwindel“, wie es hierzu regelmäßig heißt, ist nicht erlaubt. Genau dies ist mit der vorliegenden Bebauungsplanung jedoch zu befürchten.

Dies vor folgendem Hintergrund:

Das geplante Mischgebiet befindet sich zwischen dem Gewerbegebiet unserer Mandantschaft und den geplanten allgemeinen Wohngebieten. Auf Seite 8 der Planbegründung heißt es hierzu:

„Zusammen mit den umgebenden Misch- und Gewerbegebieten außerhalb des Plangebietes ... soll durch dieses Mischgebiet ein Übergangsbereich zu den geplanten WA-Gebieten (WA 1 bis 6) im südlichen und östlichen Teil des Plangebietes entwickelt werden.“

Aus der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Rehm geht hervor, dass die angrenzenden Gewerbebetriebe, u. a. unserer Mandantschaft, im Bereich des geplanten Mischgebietes die Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete weit überschreiten. Dies legt den Schluss nahe, dass das Mischgebiet als „Puffer“ hinsichtlich der Immissionsbelastungen zwischen den Gewerbebetrieben und den geplanten Wohngebieten dienen soll und damit vorwiegend Immissionsschutzgründe für die Ausweisung des Mischgebietes sprechen. Dies ist nach den obigen Ausführungen jedoch nicht zulässig.

Ist zudem nicht sichergestellt, dass sich das geplante Mischgebiet nicht nach und nach zu einem Wohngebiet entwickelt, könnte auch dies langfristig zu einer erheblichen Entwicklungseinschränkung des Gewerbebetriebes unserer Mandantschaft führen. Auch hier gilt, dass bereits auf der Planungsebene eine Konfliktlösung derart gesucht werden muss, dass die Entwicklungs- und Investitionsmöglichkeiten der anliegenden Gewerbebetriebe ausreichend berücksichtigt werden und dies nicht dem Einzelfall im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungen über-

| | |
|--------------------|--|
| | <p>lassen bleiben darf. Für das Mischgebiet müssen daher klarere Vorgaben betreffend die zulässigen Wohnnutzungen getroffen werden.</p> <p>II.5. Festzuhalten ist, dass der Planentwurf auf einer ungenügenden Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange beruht. Die Interessen unserer Mandantschaft im Hinblick auf künftige Erweiterungsmöglichkeiten, aber auch im Hinblick darauf, keine weitergehenden betriebsbeschränkenden Auflagen als bisher ausgesetzt zu sein, werden – ebenso wie die Interessen der übrigen benachbarten Gewerbebetriebe – in unangemessener Weise zurückgestellt. In unmittelbarer Nachbarschaft zu einer bereits seit Jahren bestehenden gewerblichen Nutzung soll nunmehr eine Wohnbebauung zugelassen werden, die im Hinblick auf die bestehenden Immissionsbelastungen befürchten lässt, dass die Gewerbebetriebe auf ihren Bestand festgefahren werden und künftig weitergehende, insbesondere immissionsschutzrechtliche Auflagen zu befürchten haben als dies bisher der Fall war. Das Interesse unserer Mandantschaft an Vermeidung heranrückender, schutzwürdiger Wohnbebauung wurde u. E. nicht ausreichend in die Planung einbezogen. Dem steht nicht entgegen, dass in unmittelbarer Nachbarschaft bereits Wohngebäude existieren. Wie in der Planbegründung angegeben, handelt es sich hierbei voraussichtlich zum Großteil um Betriebswohnungen, die ohnehin stärkeren Immissionen ausgesetzt sein können als nicht betriebsgebundene Wohnungen.</p> <p>Die Planung stellt nach alledem einen Verstoß gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot dar und kann damit keinen Bestand haben.</p> |
| Abwägung / Prüfung | <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>In der Stellungnahme werden unterschiedliche Belange und Themenbereiche benannt. Die Prüfung und Abwägung der einzelnen vorgebrachten Belange erfolgt entsprechend der in der Stellungnahme vorgenommenen Gliederung bzw. Abfolge.</p> <p><u>Zu I.1.1 – I.1.3:</u> Die Abschnitte I.1.1 bis 1.3 der Stellungnahme befassen sich lediglich mit einer einleitenden Beschreibung der Eigentumsverhältnisse, der derzeitigen Nutzung, der Lage und der geplanten Entwicklung im Plangebiet. Dies bedarf an dieser Stelle keiner weiteren Ergänzung bzw. Prüfung.</p> <p>Lediglich die unter Punkt I. 1.3 aufgeführte Anmerkung, dass auf Seite 8 des Schallgutachtens darauf hingewiesen wird, dass es bei einer Immissionsrichtwertüberschreitung durch die bestehenden Gewerbebetriebe nach Fertigstellung der Wohngebiete zu Schallschutzmaßnahmen zu Lasten der Gewerbetreibenden kommen kann, bedarf einer erläuternden Stellungnahme:</p> <p>Der beschriebene Fall (erforderliche Schallschutzmaßnahmen zu Lasten der Gewerbetreibenden) gilt nur für „emissionsrelevante“ Erweiterungen über den genehmigten Bestand hinaus, die die dann bestehenden Immissionsrichtwerte in den allgemeinen Wohngebieten übersteigen. Also nur wenn es zu „emissionsrelevanten“ Änderungen beispielweise im Betriebsablauf, in der Betriebsart, etc. kommt und somit von der jetzigen Genehmigungssituation abgewichen wird, kann es sein, dass Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen, die sicherstellen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte in den allgemeinen Wohngebieten nicht überschritten werden. Die bestehenden Betriebe werden in ihrem bauordnungsrechtlich genehmigten Bestand durch die allgemeinen Wohngebiete hingegen nicht beeinträchtigt. Es ist jedoch durchaus richtig, dass nach Fertigstellung der Wohngebiete schutzwürdige Nutzungen vorhanden sind, die bei möglichen künftigen „emissionsrelevanten“ Erweiterungen zu beachten sind (auf diesen Aspekt wird im Folgenden noch konkreter eingegangen). Aber bereits zum jetzigen Zeitpunkt bestehen schutzwürdige Nutzungen (Wohngebäude) im Umfeld der Gewerbebetriebe (z. B. Bonsfelder Straße 66 oder Fellerstraße 10) die bei möglichen künftigen Erweiterungen zu beachten sind.</p> |

Zu II.1.:

Im Abschnitt II. 1. der Stellungnahme wird vorgetragen, dass grundsätzliche Bedenken gegen die beabsichtigte Überbauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehen. Der Bebauungsplanentwurf entspreche nicht dem Gebot des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Er verstoße zudem „...gegen die Vorgabe in § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB, wonach landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollen“. Weiterhin wird angezweifelt, dass es in Langenberg ein Bedarf für die Entwicklung von Wohnbauflächen gibt, da dieser Bedarf bereits durch andere Wohnbauprojekte abgedeckt sei, die „...den Bedarf möglicherweise decken können, ohne dass es hierfür der Inanspruchnahme des Außenbereichs bzw. bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen bedarf“. In jedem Fall jedoch fehle es an einer ausreichenden Begründung i. S. d. § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB für die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen. Es fehle zudem an der Ermittlung der Möglichkeiten einer Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Bei den vorgetragenen Regelungen bzw. Geboten handelt es sich um sogenannte Abwägungsdirektiven denen keine generelle Vorrangwirkung vor anderen Belangen zukommt. Als solche sind sie vollumfänglich der Abwägung durch den Rat der Stadt Velbert zugänglich. Die genannten Belange („Bodenschutzklausel“ und „Umwidmungssperre“) werden gegenüber den Belangen Schaffung von Wohnraum für weite Teile der Bevölkerung und Förderung der Bevölkerungsentwicklung durch die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten in Kombination mit der Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe im Sinne einer Funktionsmischung durch die Ausweisung eines Mischgebietes als niedriger bzw. schwächer gewichtet.

Hinsichtlich der geäußerten Zweifel an dem vorhandenen Bedarf für die Wohnbauflächen zeigt bereits die vom Anreger gewählte Formulierung, dass die Zweifel des Anregers lediglich aus vagen Vermutungen bestehen. So werden die „...anderen Bereiche in Velbert-Langenberg [...], die den Bedarf möglicherweise decken können“ (Zitat Stellungnahme) nicht benannt. Dies und die Formulierung „möglicherweise“ zeigt, dass dem Anreger entsprechende Bereiche bzw. Flächen nicht bekannt sind. Derzeit gibt es in Langenberg lediglich zwei größere Bereiche, in denen aktuell Wohnbauprojekte geplant sind. Dies ist zum einem die Fläche an der Wilhelmshöher Straße (siehe Bebauungsplan Nr. 243 – Wilhelmshöher Straße –) in Langenberg-Nierenhof, die jedoch ein anderes (höherwertigeres) Marktsegment bedienen wird. Zum anderen finden aktuell Überlegungen statt, den Sportplatz an der Uferstraße in Langenberg-Bonsfeld durch ein Mischgebiet zu überplanen, in dem u. a. auch Wohnen zulässig sein soll. Dieser Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 133 – Sportplatz Uferstraße –) befindet sich jedoch noch im Aufstellungsverfahren und deckt ebenso ein anderes (nämlich ein niedrigeres/unteres) Marktsegment ab. Die letzten beiden größeren Wohnbauflächenentwicklungen in Langenberg wurden im Bereich Alte Poststraße in Nierenhof und aktuell im Bereich der Voßnacker Straße / Am Hahn (Frohnberg) realisiert. Der der erst genannten Entwicklung zugrunde liegende Bebauungsplan Nr. 102 - Alte Poststraße - wurde jedoch schon 2001 rechtskräftig, so dass hier die Entwicklung bereits abgeschlossen ist. Der Bebauungsplan Nr. 206 – Am Hahn / Colsfeld – für den zweiten genannten Bereich wurde Anfang 2015 rechtskräftig. Die Fläche befindet sich derzeit in der Entwicklung und die erfolgreiche und schnelle Vermarktung zeigt eindrücklich, dass es in Langenberg eine starke Nachfrage nach Wohnraum gibt.

Darüber hinaus ist an dieser Stelle anzumerken, dass die grundsätzliche Flächendiskussion bzw. Abwägung über die künftigen Flächenausweisungen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans (Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Velbert) stattfand. Bereits bei der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan wurde der Bedarf nach Wohnbauflächen ermittelt und bei der entsprechenden Darstel-

lung berücksichtigt. Daneben wurden bei der Darstellung der Wohnbauflächen im FNP auch weitere Belange, wie z. B. die Topographie Langenbergs, vorhandene Infrastrukturen, die Möglichkeiten der Widernutzbarmachung von Innenbereichsflächen, etc. beachtet. So kommen aufgrund der Topographie Langenbergs grundsätzlich nur wenige Flächen für eine Wohnbauflächenentwicklung in Frage. Da die Fläche zwischen Bonsfelder Straße und Fellerstraße topographisch einen vertretbaren Erschließungsaufwand erfordert, zudem bereits an den Siedlungszusammenhang anschließt und so an bestehende Infrastrukturen anbinden kann und der Stadtteil Bonsfeld durch die Neuansiedlung von Bürgern gestärkt werden kann, ist diese Fläche aus städtebaulicher Sicht vorrangig für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet.

Es ist somit festzuhalten, dass es derzeit in Langeberg keine weiteren vergleichbaren Grundstücke für eine vergleichbare Wohnbauflächenentwicklung gibt. Dort wo eine Innenentwicklung möglich ist, wie ansatzweise im Bereich Uferstraße, wird diese Möglichkeit durch die Stadt Velbert genutzt.

Bezüglich der vermeintlich fehlenden Begründung i. S. d. § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB für die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen und der Ermittlung der Möglichkeiten einer Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung ist anzumerken, dass diese Prüfung (bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans, aber auch bei der konkreten Planung, s. o.) durchaus stattgefunden hat. So ist für die aus städtebaulicher Sicht durchaus sinnvolle Innenentwicklung und Nachverdichtung in Langenberg jedoch aufgrund der engen Tallage wenig Raum vorhanden. Dort, wo diese Möglichkeiten bestehen (bspw. wäre der Bebauungsplan 324.01 – Kuhstraße – zu nennen), werden diese auch genutzt. Dabei handelt es sich jedoch stets um kleinere, untergeordnete Flächen. Größere Brach- oder Konversionsflächen im Innenbereich sind in Velbert-Langenberg nicht vorhanden. Die gleichen Gründe bzw. Argumente können auch für die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen angeführt werden, da sich hier die Notwendigkeit ebenfalls aus der Zielen der Planung (Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten in Kombination mit der Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe im Sinne einer Funktionsmischung durch die Ausweisung eines Mischgebietes, um so die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu decken, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung insgesamt zu fördern) und den speziellen Standortfaktoren (Topographie und Tallage Langenbergs, keine vergleichbar geeigneten Grundstücke vorhaben, Anschluss des Plangebietes an den Siedlungszusammenhang, etc.) ergibt.

Zudem berücksichtigt der im Rahmen des Umweltberichts erstellte Landschaftspflegerische Begleitplan in seiner Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ausdrücklich den Wert der landwirtschaftlichen Flächen, so dass dies in den Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt ist.

Zu II.2.:

Im Abschnitt II.2. der Stellungnahme wird vorgetragen, dass der Bebauungsplan gegen die Vorgaben des § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB verstoße, da der Umweltbericht keine alternativen bzw. andere Lösungsmöglichkeiten (insbesondere den Lärmschutz betreffend) aufzeigt. So müsse die Angabe anderweitiger Lösungsmöglichkeiten nicht nur Alternativen zum planerischen Konzept umfassen, sondern auch Standortalternativen für die Wohnbebauung.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Planungsalternativen bzw. andere Lösungsmöglichkeiten für die Fläche des Plangebietes bestehen lediglich in einem generellen Verzicht auf die Planung und somit in der Bewahrung des Status Quo als landwirtschaftliche Fläche oder in der Entwicklung eines Gewerbegebietes. Diese Alternativenprüfung wurde jedoch bereits auf Ebene des FNP (Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Velbert; Bekanntmachung der Genehmigung am 10.03.2010) hinlänglich abgewogen, mit

dem Ergebnis, dass die Flächen größtenteils als Wohnbauflächen dargestellt sind und eben nicht als landwirtschaftliche Flächen oder als gewerbliche Flächen. Die Grundlagenentscheidung für diese Flächen (also ob landwirtschaftliche Fläche, gewerbliche Fläche oder Wohnbaufläche) wurde somit bereits 2010 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gefasst. Somit bestehen auf Bebauungsplanebene keine planerischen Alternativen mehr, die es detailliert zu prüfen gilt. Andere Standortalternativen für die Wohnbebauung fehlen, da es im Stadtteil Bonsfeld (neben dem Sportplatz an der Uferstraße, s. o.) keine vergleichbar geeigneten Flächen für eine vergleichbare Wohnbauflächenentwicklung gibt. Das festgesetzte Mischgebiet führt ein an der Bonsfelder Straße bereits vorhandenes faktisches Mischgebiet (im Bereich zwischen den Hausnummern 51 bis 66) fort. Dabei berücksichtigt es den Bestand auch hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung, da das geplante Mischgebiet in etwa so weit in die Tiefe des Plangebietes vordringt, wie auch die bereits bestehende Bebauung an der Bonsfelder Straße nach Südosten vordringt. Somit soll durch die vorgenommene Festsetzung die vorhandene Nutzung sowohl räumlich, wie auch inhaltlich, fortgeführt werden. Aufgrund dieser städtebaulichen Zielsetzung – also der gewollten Fortführung einer bestehenden Nutzung – ist eine weitere Alternativenprüfung bezüglich der Flächennutzung nicht erforderlich.

Des Weiteren sind alternative Lärmschutzplanungen nicht notwendig, da durch die Einhaltung der erforderlichen Abstände zwischen den geplanten allgemeinen Wohngebieten und den faktischen Gewerbegebieten die Belange der Gewerbetreibenden hinreichend berücksichtigt wurden. Zudem bestehen zu der Einhaltung von räumlichen Abständen derzeit kaum andere Lösungsmöglichkeiten, da nach TA Lärm für Gewerbelärm keine passiven Schallschutzmaßnahmen zulässig sind. Die einzige Möglichkeit im Rahmen der TA Lärm passiv auf Gewerbelärm zu reagieren, besteht derzeit darin, Immissionsorte nach TA Lärm zu verhindern, in dem an den Gewerbebetrieben zugewandten Gebäudeseiten festgesetzt wird, dass dort keine Aufenthaltsräume bzw. keine offenbare Fenster zulässig sind. Diese Festsetzung scheidet jedoch aufgrund der Gebäude- und Grundstücksausrichtung, dem gewollten offenen Charakter des Angebotsbebauungsplans und dem Zuschnitt und der Topographie des Plangebietes insgesamt aus.

Zu II.3.:

Im Abschnitt II. 3. der Stellungnahme wird im Wesentlichen vorgetragen, dass die im Rahmen der textlichen Festsetzung zum Schallschutz getroffene Ausnahmeregelung nicht zulässig sei, dass das Erweiterungsinteresse des Gewerbetreibenden in der Abwägung zu berücksichtigen sei, die Planung gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG verstoße, die Konfliktlösung auf Ebene des Bebauungsplans nicht ausreiche und dass die Möglichkeit einer Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO („Fremdkörperfestsetzung“) geprüft werden solle.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zur textlichen Festsetzung zum Schallschutz ist anzumerken, dass die getroffenen Regelung sich ausdrücklich und ausschließlich auf die baurechtlichen Nachweise zum Schallschutz nach DIN 4109 bezieht und nur aufgrund des vorhandenen Verkehrslärms erforderlich ist. Weiterhin ist es weder inhaltlich noch kausal nachvollziehbar, dass „...bei großzügiger Handhabung der Ausnahmeregelung in der Praxis die Lärmbelastung für die Wohnbebauung mit der Zeit steigt“, da die Lärmbelastung für die Wohnbebauung nur durch externe Ereignisse (also z. B. eine Zunahme der Verkehrsbelastung) steigen kann.

Die Festsetzung, die eine Abweichung von den getroffenen Regelungen zum Schallschutz auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung ermöglicht, bezieht sich nur auf den Verkehrslärm und nicht auf den Gewerbelärm. Für den Schutz vor dem Gewerbelärm werden im Bebauungsplan keine textlichen Festsetzungen getroffen, von denen in der Genehmigungspraxis abgewichen werden könnte. Denn allein der gewählte Abstand zwischen den Gewerbebetrieben, dem geplanten Mischgebiet und den geplanten WA-Gebieten schützt die Wohnbau-

ung vor dem Gewerbelärm. Die Ausnahmeregelung bezieht sich ausdrücklich auf baurechtliche Nachweise zum Schallschutz nach DIN 4109. Da bei dieser der schutzbedürftige Raum innen definiert ist (also der Lärmwert im Inneren des Gebäudes relevant ist), ist eine Einschränkung gegenüber den Gewerbetreibenden nicht gegeben. Die Immissionswerte nach TA-Lärm (Gewerbelärm) sind hingegen vor der Gebäudeaußenwand (konkret vor dem Fenster) definiert und bedürfen keinerlei Nachweise für bauliche Maßnahmen am Gebäude durch den Bauvorhabenträger. Da die Immissionswerte nach TA-Lärm vor dem Fenster erreicht werden müssen, stellt die Festsetzung von Schalldämmmaßen für die Aufenthaltsräume (DIN 4109) keinen Schutz vor dem Gewerbelärm dar. Dies ist auch der Grund, warum bei Gewerbelärm keine passiven Lärmschutzmaßnahmen zulässig sind und dementsprechend im Bebauungsplan auch nicht festgesetzt sind. Der erforderliche Lärmschutz kann nur durch die Einhaltung von Abständen (wie es hier vorgenommen wurde) erreicht werden. Somit ist die in der Stellungnahme getroffene Deutung insgesamt falsch. Die getroffene Ausnahmeregelung in der textlichen Festsetzung ist für die Gewerbetreibenden bzw. den Gewerbelärm nicht relevant.

Zur Klarstellung dieses Sachverhalts wird die Formulierung der textlichen Festsetzung wie folgt ergänzt: „Alternative Nachweise nach Stand der Technik sind zulässig, z. B. wenn aufgrund der Gebäudeausrichtung nachgewiesen werden kann, dass sich die Lärmbelastung (durch den Verkehrslärm) im Einzelfall an der Fassade anders darstellt.“

Die getroffene Regelung berücksichtigt zudem den Umstand, dass die Entwicklung im Schallschutz grundsätzlich dynamisch ist und sich stets weiter entwickelt. So ist das Immissionsschutzrecht im Gegensatz zum Baurecht dynamisch angelegt, so dass immer die aktuelle Rechtslage und der jeweilige Stand der Technik maßgeblich sind. Diesen Umstand berücksichtigt die vorgenommene Festsetzung. Ebenso kann durch eine derartige Regelung berücksichtigt werden, dass sich der Verkehrslärm durch externe Effekte, wie z. B. die fortschreitende Entwicklung der Elektromobilität, schallmindernde bzw. schallabsorbierende Fahrbahnbeläge, geänderte Verkehrsführungen und -regelungen, geänderte Verkehrsbelastungen, etc. anders als zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung entwickeln kann. Weiterhin zielt diese Regelung darauf ab, dass bei speziellen Bauweisen, wie z. B. der Atriumbauweise oder bei vorgehängten Glasfassaden die schallgeschützten Innenbereiche vorhabengerecht beurteilt werden können.

Bezüglich des vorgetragenen Aspektes, dass das Erweiterungsinteresse bzw. mögliche Investitionsabsichten des Gewerbetreibenden in der Abwägung zu berücksichtigen sei, ist folgendes anzuführen:

Grundsätzlich ist es durchaus richtig, dass ein konkretes Erweiterungsinteresse bzw. konkrete Investitionsabsichten der Gewerbetreibenden in die Abwägung eingehen müssen, wenn eine solche Absicht hinreichend bekannt und zudem genehmigungsfähig bzw. zulässig und somit abwägungsrelevant ist. Aber ebenso ist es richtig, dass dieser Belang grundsätzlich in Konkurrenz zu anderen Belangen steht und der Belang der Gewerbetreibenden nach Erweiterung vollumfänglich der Abwägung zugänglich ist. Insbesondere da hier, wie der Stellungnahme zu entnehmen ist, kein konkretes Erweiterungsinteresse vorliegt, kann diesem Belang kein besonders hohes bzw. ein höheres Gewicht als anderen Belangen zukommen. Allein das Eigentum an der Fläche durch einen benachbarten Gewerbebetrieb lässt noch nicht auf ein beabsichtigtes Erweiterungsinteresse schließen. Zudem setzt die sogenannte Abwägungsrelevanz die bisherige rechtliche Zulässigkeit einer Erweiterung voraus. Dies kann in dem vorliegenden Rahmen nicht abschließend geprüft werden, da kein konkretes Erweiterungsinteresse bzw. kein konkret zu prüfendes Vorhaben vorliegt. In diesem Zusammenhang ist es jedoch grundsätzlich fraglich, ob für die hier in Rede stehende Erweiterungsfläche derzeit überhaupt Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung bzw. Erweiterung besteht. Denn wie von den Rechtsanwälten in der Stellungnahme selbst vorgetragen wird,

befindet sich das derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Plangebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die an dieses Plangebiet im Norden angrenzende mögliche Erweiterungsfläche ist derzeit als Wald einzustufen (Auch dies wird in der Stellungnahme nicht angezweifelt: Zitat: „Bei dem Flurstück [hier ist die Erweiterungsfläche gemeint] handelt es sich um eine bewaldete Freifläche, die zwischen dem Plangebiet und den Betriebsgebäuden liegt“) und ist somit ebenfalls dem Außenbereich zuzuordnen. Eine Zuordnung zum Bebauungszusammenhang würde erst durch die Schließung des Siedlungszusammenhangs, also durch die Überplanung der bisherigen Zäsur (die durch die Außenbereichsflächen zwischen den vorhandenen bebauten Bereichen gebildet wird), durch den Bebauungsplan Nr. 131 – Fellershof – erfolgen. Auf Grundlage dieser Überlegungen und Argumentation ist allein schon die Abwägungsrelevanz des vorgetragenen Belangs der Gewerbetreibenden nach Erweiterung fraglich.

Festzuhalten ist, dass sich die Planung durchaus mit dem Belangen der Gewerbetreibenden auseinandergesetzt hat. Jedoch kommt dem Belang der Gewerbetreibenden nach theoretischer Erweiterung – insbesondere vor dem Hintergrund der oben vorgetragenen Argumente – gegenüber den mit den Zielen der Planung verbundenen Belangen (Schaffung eines funktionsgemischten Mischgebietes, Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu decken und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern sowie die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil insgesamt zu fördern) im Rahmen der gegenseitigen Interessensabwägung ein geringeres Gewicht zuteil. Der Belang der Gewerbetreibenden nach Fortführung der bestehenden Nutzung wird hingegen vollumfänglich berücksichtigt, da die bestehenden Betriebe im Rahmen ihrer genehmigten Nutzung durch die Planung keine Einschränkungen erfahren.

Eine spätere gewerbliche Nutzung der Waldfläche ist durchaus möglich. Durch innere Organisation (Arbeitsabläufe, Erschließung, Abschirmung der Maschinen, etc.) und Schallschutzmaßnahmen am Gebäude lassen sich zukünftig durchaus genehmigungsfähige Sachlagen bzw. Vorhaben herstellen.

Bezüglich der Aspekte „Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG“ und „Gebot der Konfliktlösung“ ist Folgendes anzumerken:

Der Bebauungsplan bzw. die getroffenen Festsetzungen führen nicht zu einem Transfer des vorgetragenen Konfliktes in den Planvollzug und somit auf die bauordnungsrechtliche Genehmigungsebene. Der bestehende Lärmschutzkonflikt zwischen Gewerbe und Wohnen wird durch die Einhaltung der erforderlichen räumlichen Abstände und durch die abgestufte Festsetzung der Baugebiete gelöst. Der bestehende Lärmschutzkonflikt zwischen Verkehr und Wohnen wird durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und die entsprechende textliche Festsetzung gelöst. Somit ist das „Gebot der Konfliktlösung“ durch die vorgenommene Planung hinreichend gewahrt. Hinsichtlich der Aussagen zur Deutung der textlichen Lärmschutzfestsetzung (Ausnahmeregelung) in der Stellungnahme, kann auf die obigen, klarstellenden Aussagen zu der getroffenen Schallschutzfestsetzung verwiesen werden.

Durch die Lösung des Lärmschutzkonfliktes zwischen Gewerbe und Wohnen durch die Einhaltung der erforderlichen räumlichen Abstände und durch die abgestufte Festsetzung der Baugebiete ist auch der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG ausreichend berücksichtigt. Grundsätzlich ist zum Trennungsgrundsatz vorzutragen, dass dieser hinsichtlich seiner Rechtsnatur laut Kommentierung einen allgemeinen Abwägungsbelang darstellt und als solcher der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich ist. Er konkretisiert einschränkend die planerische Abwägung, kommt dabei allerdings nur soweit zum Zuge, wie das gleichrangige Planungsrecht nicht seinerseits Nutzungsmischungen zulässt bzw. fördert. Insofern handelt es sich um einen ausnahmefähigen Grundsatz. Gerade im Bereich der örtlichen Planung (Bauleitplanung) ist der Anwendungsbereich des Trennungsgrundsatzes durch speziellere Regelungen weitgehend zurückgedrängt worden. (vgl. Mager in: Kotulla, § 50 BImSchG, 11 Lfg.: Januar 2007, S. 5ff)

Die vorliegende Planung orientiert sich an den vorhandenen Nutzungen. (sowohl

die Wohnbebauung als auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes bereits vorhanden), daher kann das Optimierungsgebot des Trennungsgrundsatzes hier also nur beschränkt zur Entfaltung kommen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Trennungsgrundsatz bzw. § 50 Abs. 1 BImSchG auf dem mittlerweile weitestgehend obsoleten städtebaulichen Leitbild der Funktionstrennung basiert. Die Idee, gute städtebauliche Ordnung entstehe durch eine strikte räumliche Trennung der unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Freizeit, Verkehr, Arbeiten) geht auf die Anfänge der „Moderne“ in Städtebau und Architektur zu Beginn des 20. Jahrhundert zurück. Diese Idee wurde, insbesondere durch die kritische Betrachtung der Nachkriegsarchitektur und des Städtebaus aus dieser Zeit zunehmend abgelöst durch eine Rückbesinnung auf die Qualitäten der „kompakten und funktionsgemischten europäischen Stadt“. Das so entstandene Leitbild einer sinnvollen und rücksichtsvollen Nutzungsmischung, das sich auch im neueren Raumordnungs- und Bauplanungsrecht niedergeschlagen hat, reduziert die Reichweite des Trennungsgrundsatzes. Der Grund für diese Leitbildablösung liegt darin, dass einerseits der anlagenbezogene Immissionsschutz zu erheblichen Verbesserungen für die Umwelt geführt hat, andererseits der stetig steigende Verkehr und die Bodenknappheit sich als Probleme der räumlichen Planung zunehmend verschärft haben.

Der Trennungsgrundsatz nach BImSchG ist zudem in Beziehung zu setzen zum Rücksichtnahmegebot der BauNVO. Denn ist eine flächenmäßige Trennung unter Abwägung aller Belange nicht möglich, kommt das Gebot der Rücksichtnahme zur Anwendung, welches ein Nebeneinander von sich widersprechenden Nutzungen ermöglicht. So hat der Trennungsgrundsatz nach den Erläuterungen in der Kommentierung nicht die Funktion immissionsträchtige Planungen zu unterbinden oder die Ansiedlung von Wohngebieten in der Nähe von Gewerbegebieten zu verhindern. Vielmehr geht es um die Möglichkeiten der Minderung der Emissionen. Hier stehen den umliegenden Gewerbebetrieben bei Expansionswünschen sämtliche Möglichkeiten des technischen bzw. bauseitigen Immissionsschutzes zur Verfügung. Ziel des Trennungsgrundsatzes ist die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen. Dies wird durch die vorgenommene Planung erreicht, so dass die Planung nicht im Widerspruch zum Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz steht.

Als weiterer Aspekt wird in dem Abschnitt II. 3. aufgeführt, dass die Möglichkeit einer Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO („Fremdkörperfestsetzung“) geprüft werden solle. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass der Betrieb nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131 – Fellershof – liegt, sondern in einem faktischen Gewerbegebiet, so dass der Betrieb bereits planungsrechtlich gesichert ist. Es besteht daher kein Erfordernis das Plangebiet zu vergrößern, um den Betrieb in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen und ihn dann über eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO abzusichern.

Hinsichtlich dem in diesem Abschnitt noch vorgetragenem Aspekt „Schutz der Freiflächen“ ist anzumerken, dass es sich bei den im Gutachten genannten Lärm abschirmenden Gebäudeanordnungen um eine gutachterliche Empfehlung handelt, die sich an die künftigen Bauherren zum Schutz vor dem Verkehrslärm (und nicht zum Schutz vor dem Gewerbelärm) richtet. Es ist kein Vorschlag für eine Regelung bzw. Festsetzung im Bebauungsplan. Diese ist auch nicht erforderlich, weil derartige Lärm abschirmende Gebäudeanordnungen im Wege der sog. architektonischen Selbsthilfe im Rahmen der getroffenen Festsetzungen möglich sind. Folglich kann der Aspekt „Schutz der Freiflächen“ im Planvollzug gelöst werden.

Zu II.4.:

Im Abschnitt II. 4. der Stellungnahme wird im Wesentlichen vorgetragen, dass die vorgenommene Abstufung der Baugebiete nicht allein auf Immissionsschutzgründe gestützt seien dürfe und das festgesetzte Mischgebiet einen „Etikettenschwin-

| | |
|--|---|
| | <p>del“ darstelle. Daneben sei nicht sichergestellt, dass sich das geplante Mischgebiet nicht nach und nach zu einem Wohngebiet entwickelt und dies langfristig zu erheblichen Entwicklungseinschränkungen der Gewerbetreibenden führe</p> <p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die vorgenommene Abstufung der Baugebiete nach BauNVO ist begründet und stellt keinen sogenannten Etikettenschwindel dar. Das ausgewiesene Mischgebiet ist städtebaulich begründet, da der Ausweisung ein großräumiges Gliederungskonzept für den Ortsteil Bonsfeld zugrunde liegt. Dieses Konzept verfolgt eine großräumige, herab gestufte Entwicklung der emittierenden Nutzungen vom Nordwesten zum Südosten. So bestehen nördlich und nordwestlich des Plangebietes, jenseits der Bahntrasse und des Deilbaches (im Nordwesten des Plangebietes Fellershof) größere Gewerbegebiete. Bei diesen handelt es sich teilweise um faktische Gewerbegebiete (Walzenstraße und nördliche Bonsfelder Straße) und teilweise um festgesetzte Gewerbegebiete (Bebauungsplan Nr. 126 – Steinbrink –). An diese gewerblich genutzten Bereiche im Norden und Nordwesten grenzen dann faktische Mischgebiete in den Bereichen zwischen der Bahntrasse und der Bonsfelder Straße (siehe hierzu auch der im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 133 – Sportplatz Uferstraße –) und entlang der Bonsfelder Straße (der Bereich zwischen den Hausnummern 51 bis 66) an. Die sich wiederum hieran anschließenden Flächen im Osten und Südosten – also das Plangebiet sowie die Wohnbebauung im Bereich der Hüserstraße – sind für allgemeine Wohngebiete vorgesehen. Somit bilden die faktischen und festgesetzten Mischgebiete einen „Nutzungspuffer“ zwischen den emittierenden Nutzungen im Norden und Nordwesten von Bonsfeld und den schutzwürdigen Nutzungen im Osten und Südosten.</p> <p>Des Weiteren reagiert das festgesetzte Mischgebiet auf den angrenzenden Bestand in der Umgebung, der sich im Bereich der Bonsfelder Straße (hier: Hausnummern 51 bis 66) als faktisches Mischgebiet darstellt. Diesen Bestand setzt die Planung räumlich und inhaltlich bewusst fort, damit hier ein Quartier entstehen kann, dass bei gleichzeitiger Absicherung der vorhandenen Nutzungen zur Steigerung der Nutzungsvielfalt beiträgt und so dem Leitbild einer urbanen funktionsgemischten Stadtentwicklung folgt.</p> <p>Darüber hinaus ist es durchaus gängige planerische Praxis durch die Abstufung von unterschiedlichen Baugebieten auf Schallschutzkonflikte zu reagieren (gerade dies ist z. B. ein Weg mit dem in der Stellungnahme geforderten „Trennungsgrundsatz“ planerisch umzugehen). Alles andere, also das großräumige Trennen von unterschiedlichen Nutzungen nach dem Vorbild der klassischen Moderne im Städtebau des 20. Jahrhunderts (Stichwort Funktionstrennung und „Charta von Athen“), ist mit den heutigen Leitbildern des Städtebaus nicht vereinbar. Bei dem genannten Begriff des „Etikettenschwindels“ handelt es sich um einen Begriff, den die Rechtsprechung entwickelt hat, um das Phänomen zu umschreiben, dass ein Baugebiet z. B. als Mischgebiet nur deshalb ausgewiesen wird, um in diesem Baugebiet höhere zulässige Immissionsrichtwerte zu erzielen, aber dann sämtliche mischgebietstypischen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen werden und somit eigentlich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 131 – Fellershof – hingegen trifft für das Mischgebiet keine Nutzungseinschränkungen, die den Charakter eines Mischgebietes in Frage stellen würden. Da somit im vorliegenden Fall ein „uneingeschränktes“ Mischgebiet festgesetzt ist, der Planung ein räumlich abgestuftes Konzept zu Grunde liegt, die Mischgebietsausweisung aus der Umgebungsbebauung abgeleitet ist und mit dem Ziel durch die Mischgebietsausweisung die Nutzungsvielfalt zu erhalten bzw. im Sinne einer funktionsgemischten Stadtentwicklung zu steigern eine konkrete Planungsabsicht besteht, ist ein Etikettenschwindel hier nicht zu erkennen.</p> <p>Bezüglich der vermuteten Gefahr, dass das geplante Mischgebiet sich nach und nach zu einem Wohngebiet entwickeln könnte, ist folgendes anzumerken:</p> <p>Durch die Ausweisung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO sind bereits klare Vorgaben hinsichtlich der Nutzungsmischung bzw. dem Verhältnis von Wohnen zu Gewerbe vorgegeben. Zur Umsetzung der erforderlichen Nutzungsmischung im</p> |
|--|---|

Mischgebiet kann bzw. muss die Bauaufsichtsbehörde von § 15 BauNVO Gebrauch machen. Demnach sind bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes (also hier dem Mischgebiet) widersprechen. Somit liegt der Bauaufsichtsbehörde ein ausreichendes rechtliches Instrumentarium vor, um sicherzustellen, dass das festgesetzte Mischgebiet nicht „umkippt“. Eine wie auch immer geartete Feingliederung des Mischgebietes bedarf es hier somit nicht.

Zu II.5.:

Im Abschnitt II. 5. der Stellungnahme wird zusammenfassend vorgetragen, dass die Planung auf einer ungenügenden Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange beruhe. Die Interessen der Gewerbetreibenden würden im Hinblick auf künftige Entwicklungsmöglichkeiten, aber auch im Hinblick darauf, keinen weitergehenden betriebsbeschränkenden Auflagen als bisher ausgesetzt zu sein, in unangemessener Weise zurückgestellt. Die bereits in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnhäuser seien „...voraussichtlich zum Großteil Betriebswohnungen, die ohnehin stärkeren Immissionen ausgesetzt sein können als nicht betriebsgebundene Wohnungen“ (Zitat Stellungnahme). Die Planung stelle insgesamt einen Verstoß gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot da und könne daher keinen Bestand haben.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Interessen der Gewerbetreibenden sind – und dies zeigt die gesamte bisherige Abwägung und Prüfung der Stellungnahme – in keinster Weise unangemessen berücksichtigt worden. So nimmt die Planung – insbesondere durch die Nutzungsstaffelung der Baugebiete – dezidiert Rücksicht auf die bestehenden Betriebe und deren genehmigten Bestand. Dadurch werden die Betriebe keinen „weitergehenden betriebsbeschränkenden Auflagen als bisher ausgesetzt“. Dies geht eindeutig aus dem Schallgutachten hervor. Das Rücksichtnahmegebot wird somit nicht verletzt.

Dass dem privaten Interesse der Betriebe nach künftigen Erweiterungsmöglichkeiten nicht das gleiche Gewicht zukommt, wie dem öffentlichen Interesse im Plangebiet ein außerhalb des Plangebietes bereits bestehendes Mischgebiet fortzuführen und so die Schaffung von Wohnraum für weite Teile der Bevölkerung in Kombination mit der Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe im Sinne einer Funktionsmischung zu ermöglichen sowie in den rückwärtigen, östlichen Bereichen des Plangebietes Wohngebiete zu entwickeln, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu decken und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung insgesamt zu fördern (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), stellt keine unangemessene Benachteiligung dar, sondern ist eine abwägungsfehlerfrei herbeigeführte Entscheidung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit.

Vielmehr ist diese Wichtung der Belange auch vor dem bereits oben aufgeführten Hintergrund zu sehen, dass Seitens des Anregers kein konkretes Erweiterungs- bzw. Investitionsinteresse vorliegt und dass es zudem äußerst fraglich ist, ob auf dem betreffenden Grundstück überhaupt gewerbliche (Erweiterungs-)Vorhaben zulässig sind, da die Erweiterungsfläche im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegt. Dementsprechend ist es fraglich, ob dem vorgetragenen Belang nach künftigen Erweiterungsmöglichkeiten auf der zur Zeit bewaldeten Fläche überhaupt eine Abwägungsrelevanz zukommt, da nur rechtlich zulässige Vorhaben und Erweiterungen bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Zu der weiterhin in diesem Abschnitt formulierten Erwartung, dass künftig weitergehende immissionsschutzrechtliche Auflagen für die Gewerbetreibenden zu befürchten sind ist festzuhalten, dass Emissions- bzw. Immissionsschutz bei gewerblich verursachtem Lärm nach dem Regelwerk der TA-Lärm immer nach den Stand der Technik zu erbringen ist. Dies bedeutet, dass auch ohne die hier kritisierte Planung die Betriebe verpflichtet sind, ihre Schallschutzmaßnahmen stets an den Stand der Technik anzupassen. Die von den Gewerbetreibenden zu be-

achtende TA-Lärm ist kein statisches, sondern ein dynamisches Regelwerk. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass sich die immissionschutzrechtlichen Auflagen durch die geplante Wohnbebauung nicht verändern werden, da dem Schallgutachten die genehmigten Betriebe bei der Ermittlung der erforderlichen räumlichen Abstände zu Grunde lagen. Somit wird der Bestand der Betriebe durch die Planung nicht gefährdet.

Bezüglich der vom Anreger genannten betriebsbezogenen Wohnungen im Umfeld der Gewerbebetriebe ist festzuhalten, dass es sich hierbei lediglich um eine Vermutung seitens des vertretenden Anwalts handelt. Die Recherche im Hausaktenarchiv des Bauamtes der Stadt Velbert hat ergeben, dass es sich bei den nächst gelegenen Wohngebäuden (Bonsfelder Straße 62a und 66 sowie Fellerstraße 8, 10, 12a und 16) überwiegend nicht um betriebsbezogene Wohnungen (Fellerstraße 12a und 16), sondern um betriebsungebundene Wohnungen (Bonsfelder Straße 66 [Wohnhaus von 1933], Fellerstraße 8 [Wohnhaus von 1908] und 10 [Wohnhaus von 1931]) handelt. Dementsprechend sind zumindest für die Wohngebäude Bonsfelder Straße 66, Fellerstraße 8 und 10 mind. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Mischgebiete anzusetzen (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts). Somit besteht für diese Wohngebäude ein hoher Immissionsschutzanspruch, der bereits jetzt mögliche Erweiterungsinteressen der Gewerbetreibenden einschränkt.

Fazit der Prüfung:

Insgesamt ist gegenüber der Stellungnahme festzuhalten, dass die vorhandenen Betriebe keine Einschränkungen in ihrer jetzigen, genehmigten Betriebsnutzung bzw. Betriebsart durch die Planung zu erwarten haben. Dies ist durch die Einhaltung der durch das Schallgutachten ermittelten Abstände gesichert. Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt den Bestand der Firma des Anregers. Hierzu wurden vom Schallgutachter Gespräche mit der Geschäftsleitung der Firma geführt. In diesen Gesprächen wurde der Schutz des Bestandes betont. Auf Wunsch der betreffenden Firma wurde ein 2-Schicht-Betrieb berücksichtigt.

Die Frage nach künftigen, derzeit noch nicht konkretisierten, Erweiterungsoptionen unterliegt der planerischen Abwägung zwischen den Belangen der Gewerbetreibenden (also das Interesse nach einem möglichst großen Emissionsverhalten /-kontingent) und dem Ruhebedürfnis schutzbedürftiger Nutzungen (in Folge der Entwicklung von Misch- und Wohngebieten). Da dies vom Grundsatz her konkurrierende Nutzungen und sich widersprechende Interessen sind, bewegt sich die räumliche Planung an dieser Stelle in dem Spannungsverhältnis zwischen den Belangen der Emittenten und dem Schutzbedürfnis der Wohnbebauung. Dieses Spannungsverhältnis kann für den Belang des Erweiterungsinteresses letztlich nur durch eine wichtende Entscheidung im Rahmen der Abwägung gelöst werden. Im dem konkret vorliegenden Fall werden die Belange des Wohnungsbaus und die Entwicklung eines Mischgebietes höher gewertet als die Belange der Wirtschaft nach einer Optimierung bzw. Verbesserung ihrer Emissionssituation (siehe hierzu die oben aufgeführte Argumentation). Dies zeigt, dass der private Belang der Gewerbetreibenden nach künftigen Erweiterungsoptionen durchaus in die Abwägung eingegangen ist, er jedoch im Rahmen des gegenseitigen Interessensabgleichs dem Ziel der Planung und den damit verbundenen öffentlichen Belangen untergeordnet wird.

So ist es der Stadt Velbert durchaus bewusst, dass durch die Planung des Mischgebiets im Bereich der Bonsfelder Straße zwischen dem faktischen Gewerbegebiet und dem faktischen Mischgebiet die Mischgebietsnutzung näher an die Erweiterungsfläche heranrückt. Dies beeinträchtigt unter Emissionsgesichtspunkten die künftige Ausnutzbarkeit der potentiellen Erweiterungsfläche. Entsprechendes Planungs- und Baurecht vorausgesetzt (siehe hierzu die obigen Ausführungen zur Frage der Abwägungsrelevanz), ist jedoch auf der Erweiterungsfläche eine Erweiterung mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen oder geringer emittierenden

| | |
|----------|---|
| | <p>Nutzungen (z. B. Verwaltungs-, Büro oder Lagernutzungen) nach wie vor möglich. Folglich stellt die Planung auch keinen unangemessenen Eingriff in die Grundstücksrechte dar.</p> <p>Festzuhalten ist, dass durch die geplanten allgemeinen Wohngebiete die potentielle Erweiterungsfläche nicht beeinträchtigt wird. Somit könnte nur durch die Ausweisung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes oder durch den Verzicht auf eine Entwicklung der Fläche der Status Quo hinsichtlich der Emissionssituation für die Erweiterungsfläche beibehalten werden. Mit der städtebaulichen Entscheidung hier ein Mischgebiet und kein Gewerbegebiet zu entwickeln wird dem Belang der Schaffung von Wohnraum für weite Teile der Bevölkerung in Kombination mit der Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe im Sinne einer Funktionsmischung eine höhere Gewichtung zugestanden, als dem Belang der angrenzenden Betriebe auf zukünftige Erweiterungen mit stark emittierenden gewerblichen Anlagen.</p> |
| Ergebnis | Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. |

Velbert, 09.12.2016

Stadt Velbert

Der Bürgermeister

Im Auftrag

(Möller)

Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 131 Fellershof der Stadt Velbert, Büro Ökoplan, Essen April 2016
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/ Artenschutzvorprüfung (ASP Stufe 1) zum Bebauungsplan Nr. 131 Fellershof, Stadt Velbert, Büro Ökoplan, Essen März 2016
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 131 Fellershof, Ingenieurbüro Andreas Rehm, Haan 11.03.2016
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 131 Fellershof, PTV Transport Consult GmbH, Düsseldorf 22.06.2015
- Hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 131 – Fellershof -, SANTEC Fuchs Sanierungstechnologie GmbH, Hürth 07.05.2015
- Immissionschutz-Gutachten – Geruchsimmisionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 131 – Fellershof – in Velbert, uppenkamp und partner, Ahaus 30.11.2016